Die Landpacht als Unternehmung nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch, dem Entwurf des Landpachtgesetzes vom 7. Februar 1930 und nach ausländischem Recht

Ein geschichtlicher und rechtsvergleichender Rückblick

INAUGURAL-DISSERTATION

zur Erlangung der Würde eines Doktors der Rechtswissenschaft
der Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät
der Martin Luther-Universität Halle-Wittenberg

vorgelegt von

WERNER GRIMM
Rechtsanwalt in Halle (Saale)

Referent: Professor Dr. Boehmer

Halle (Saale) 1936

Eduard Klinz Buchdruck-Werkstätten Halle (Saale), Dölauer Straße 14

Die Landpacht als Unternehmung nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch, dem Entwurf des Landpachtgesetzes vom 7. Februar 1930 und nach ausländischem Recht

Ein geschichtlicher und rechtsvergleichender Rückblick

INAUGURAL-DISSERTATION

zur Erlangung der Würde eines Doktors der Rechtswissenschaft
der Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät
der Martin Luther-Universität Halle-Wittenberg

vorgelegt von

WERNER GRIMM
Rechtsanwalt in Halle (Saale)

Referent: Professor Dr. Boehmer

Halle (Saale) 1936

Eduard Klinz Buchdruck-Werkstätten Halle (Saale), Dölauer Straße 14

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

INHALT

Seite

Einleitung 5

1. Teil: Die Grundgedanken der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Pacht, insbesondere die Pacht landwirtschaftlicher Grundstücke 6

2. Teil: Zum Begriff der Unternehmung 12

1. Abschnitt: Allgemeines 12

2. Abschnitt: Der Inhalt der unternehmungsweisen Tätigkeit 14

1. Titel: Die Tätigkeit des Unternehmers vor der Organisation des Betriebes . . . 14

2. Titel: Die Organisation des Betriebes . . . 15

3. Titel: Die Tätigkeit des Unternehmers nach der Organisation des Betriebes 16

3. Abschnitt: Ergebnis 17

3. Teil: Der landwirtschaftliche Eigenbetrieb als Unternehmung 19

1. Abschnitt: Die Tätigkeit vor der Organisation des Betriebes 19

2. Abschnitt: Die Organisation des Betriebes . . . 23

3. Abschnitt: Die Tätigkeit nach der Organisation des Betriebes 28

4. Abschnitt: Ergebnis 35

4. Teil: Der landwirtschaftliche Pachtbetrieb als Unternehmung . 36

1. Abschnitt: Nichtwesentliche Unterschiede zwischen Eigenbetrieb und Pachtbetrieb . . . 36

2. Abschnitt: Wesentliche Unterschiede zwischen Eigenbetrieb und Pachtbetrieb 37

3. Abschnitt: Ergebnis 41

5. Teil: Der Entwurf zum Landpachtgesetz 41

1. Abschnitt: Vervollkommnung der Herrschaft des Pächters über den Pachtbetrieb in sachlicher Hinsicht 41

1. Titel: § 592 c Abs. 1, 2 des Entwurfs . . . 41

2. Titel: § 592 c Abs. 3 des Entwurfs 42

3. Titel: § 591 e des Entwurfs 42

2. Abschnitt: Vervollkommnung der Herrschaft des Pächters über den Pachtbetrieb in zeitlicher Hinsicht (§§ 594 d bis 596 c des Entwurfs) . 43

Seite

3. Abschnitt: Wirtschaftlicher Pachtschutz (§ 594 c Abs. 1 des Entwurfs) 44
1. Titel: § 594 c Abs. 1 des Entwurfs und der Pachtbetrieb als eine Arbeitsgemeinschaft . . 45
2. Titel: § 594 c Abs. 1 des Entwurfs und der Pachtbetrieb als eine Unternehmung . . . 45
4. Abschnitt: Ergebnis 47

6. Teil: Das Problem im ausländischen Recht 48
1. Abschnitt: Frankreich 49
2. Abschnitt: Polen 51
3. Abschnitt: Holland 53
4. Abschnitt: Österreich 54
5. Abschnitt: Schweiz 56
6. Abschnitt: Ungarn 57
7. Abschnitt: Tschechoslovakei 58
8. Abschnitt: Lettland 58
9. Abschnitt: England 59
10. Abschnitt: Ergebnis 61

Literatur 63

Einleitung

Am 7. Februar 1930 ist von der damaligen Reichsregierung der „Entwurf eines Gesetzes über die Pacht landwirtschaftlicher Grundstücke (Landpachtgesetz)" angenommen worden. Dieser Entwurf hat unmittelbar nach seinem Bekanntwerden zahlreiche Widersprüche ausgelöst. Der Widerstand, den er sowohl in den Kreisen der Pächter wie auch in den der Verpächter gefunden hat, ist so heftig gewesen, daß die Reichsregierung davon Abstand genommen hat, ihn dem Reichstag zur Beschlußfassung vorzulegen. Auch heute besteht keine Aussicht, daß er jemals Gesetz werden wird, denn sein Inhalt widerspricht in wesentlichen Teilen den Anschauungen, die der Regierung der nationalen Erhebung in Bezug auf eine Umgestaltung des Rechts der landwirtschaftlichen Verhältnisse vorschweben. Während der Entwurf zum Landpachtgesetz das Werk von Männern ist, die noch auf dem Boden des Liberalismus gestanden haben, geht das Bestreben heute dahin, die Landwirtschaft aus der Abhängigkeit von der kapitalistischen Wirtschaft herauszulösen. Wichtige Ansätze in dieser Richtung sind bereits geschaffen worden. Die Gesetze vom September 1933 haben feste Preise für die landwirtschaftlichen Erzeugnisse eingeführt. Und das Reichserbhofgesetz vom 29. September 1933 ist den ersten Schritt auf dem Wege gegangen dahin, die Bauernhöfe unveräußerlich, unbelastbar und vollstreckungsfrei zu machen, sie also vor widrigen Einflüssen der liberalen Wirtschaft zu sichern.

Der Entwurf gehört als solcher mithin der Geschichte an. Das schließt nicht aus, ihn als einen gewichtigen Beitrag zu den Arbeiten anzusehen, auf denen sich die kommende Neugestaltung des landwirtschaftlichen Pachtrechts aufbauen wird. Und gleich ihm enthalten auch die zahlreichen Entgegnungen, die er gefunden hat, wertvolle Gedanken und Anregungen, an denen kein Gesetzgeber ohne Not vorübergehen wird. Aus der Fülle des in dieser Hinsicht vorgetragenen Stoffes sei ein Gesichtspunkt festgehalten, weil er die Anregung zu der vorliegenden Arbeit gegeben hat.

Es ist wiederholt in den Kreisen, die dem Entwurf des Landpachtgesetzes zustimmend gegenübergestanden haben, die Ansicht vertreten worden, die Pacht landwirtschaftlicher Grundstücke, die noch vor wenigen Jahrzehnten lediglich als eine Form der Nutznießung fremden Eigentums angesehen und gesetzgeberisch behandelt worden sei, habe eine grundlegende Wandlung ihres Wesens erfahren und stelle heute eine Unternehmung im volkswirtschaftlichen Sinn des Wortes dar. Die im Anschluß hieran vorgetragenen Erörterungen haben sich allerdings fast ausnahmslos damit begnügt, Forderungen aufzustellen und die Ansprüche anzumelden, die man aus der Stellung des Pächters als eines Unternehmers herleiten zu können glaubt. Sie gipfeln sämtlich in dem Verlangen, bei der Neugestaltung des landwirtschaftlichen Pachtrechts sei die Stellung des Pächters zu stärken, damit er in die Lage komme, ungehemmt und geschützt insbesondere vor willkürlichen Eingriffen des Verpächters die Funktionen eines Unternehmers auszuüben. Dagegen ist nirgends der Versuch unternommen worden, zunächst einmal die Voraussetzungen zu untersuchen, von denen man ausgegangen war, und nachzuweisen, daß tatsächlich die Pacht landwirtschaftlicher Grundstücke sich zu einer Unternehmung entwickelt hat. Auch der Entwurf des Landpachtgesetzes nimmt in der ihm beigegebenen amtlichen Begründung hierzu keine Stellung, wenngleich er das Verlangen nach einer Erweiterung des Kreises der dem Pächter zustehenden Rechte weitgehend erfüllt.

Die vorliegende Arbeit hat sich die Aufgabe gesetzt, diese Lücke auszufüllen. Sie will untersuchen, ob die bislang lediglich eine Behauptung gebliebene Voraussetzung, die Pacht landwirtschaftlicher Grundstücke sei eine Unternehmung, tatsächlich erfüllt ist. Die Erörterung dieser Frage wird gestatten, den Entwurf des Landpachtgesetzes von einem bisher nur angedeuteten Standpunkt aus zu betrachten. Die Ergebnisse, die hierbei zutagegefördert werden können, haben allerdings aus den oben dargelegten Gründen keine Aktualität mehr. Es wird sich daher bei den folgenden Ausführungen nur mehr um einen geschichtlichen Rückblick handeln.

Der gedankliche Aufbau der Arbeit ergibt sich zwanglos aus der Art der Fragestellung. Den Ausgangspunkt bilden die Grundsätze, von denen sich das Bürgerliche Gesetzbuch bei der Regelung der Pacht landwirtschaftlicher Grundstücke hat leiten lassen. Sodann ist der volkswirtschaftliche Begriff der Unternehmung festzustellen. Hierauf muß untersucht werden, ob die Landpacht in ihrer heute in Erscheinung tretenden Form den Anforderungen dieses Begriffes genügt. Je nach der Entscheidung dieser Frage sind dann die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches und des Landpachtgesetzes zu bewerten. Den Abschluß mag eine Betrachtung darüber bilden, wie das Problem im Ausland gesetzgeberisch behandelt worden ist.

1. Teil:

Die Grundgedanken der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Pacht, insbesondere die Pacht landwirtschaftlicher Grundstücke.

Bei der Beantwortung der Frage, welche Grundsätze die Normen des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Pacht im allgemeinen und über die Pacht landwirtschaftlicher Grundstücke im besonderen beherrschen, muß zum ersten § 581 Abs. 2 BGB beachtet werden. Diese Vorschrift besagt, daß, soweit sich nicht aus den §§ 582 bis 597 BGB ein anderes ergibt, auf die Pacht die Vorschriften über die Miete entsprechende Anwendung finden. Der Gesetzgeber hat also in weitgehendem Maße die Pacht den Rechtsnormen unterworfen, die für die Miete gelten. Diese Tatsache legt die Vermutung nahe, daß es sich nach der Anschauung des Gesetzgebers bei Pacht und Miete um ähnliche Rechtsgebilde handelt, die eine im wesentlichen übereinstimmende gesetzliche Regelung erfordern und vertragen. Dieser Schluß ist jedoch nicht zwingend. Denn das Bürgerliche Gesetzbuch kennt zahlreiche Fälle, in denen bei der Regelung des einen Tatbestandes auf die Normen verwiesen wird, die für einen anderen Tatbestand gelten. Hierbei hat der Gesetzgeber fast ausschließlich den Zweck verfolgt, eine ausführliche Wiederholung bereits gegebener Rechtsregeln zu vermeiden, damit das Gesetzeswerk straffer zusammenzufassen und übersichtlicher zu gestalten.

Vorliegend kommt jedoch ein Weiteres hinzu. Es ist zu beachten, daß, während beispielsweise die Schenkung, die Leihe, das Darlehn jeweils unter einem besonderen Titel behandelt worden sind, Miete und Pacht unter demselben Titel stehen. Eine derartige Zusammenfassung findet sich im Bürgerlichen Gesetzbuch nur noch im ersten und im zwanzigsten Titel des die einzelnen Schuldverhältnisse behandelnden Abschnittes. Der erste Titel regelt den Kauf und den Tausch. Beide sind einander ähnliche Rechtsgebilde, denn sie unterscheiden sich juristisch allein dadurch, daß an die Stelle des beim Kauf zu zahlenden Preises beim Tausch die Verschaffung von Sachen oder Rechten tritt. Der zwanzigste Titel umfaßt das Schuldversprechen und das Schuldanerkenntnis. Diese stellen

zwei Unterarten des abstrakten Schuldvertrages dar. Der Trennstrich zwischen ihnen liegt vornehmlich auf dem Gebiete der Theorie, denn in der Praxis sind sie häufig nicht voneinander zu unterscheiden [1]).

Es erscheint hiernach offensichtlich, daß auch die Zusammenfassung von Miete und Pacht in dem gleichen Titel vornehmlich aus dem Grunde erfolgt ist, weil der Gesetzgeber in ihnen ebenfalls einander ähnliche Rechtsgebilde gesehen hat. Und tatsächlich sind die Verfasser des Bürgerlichen Gesetzbuches von dieser Anschauung ausgegangen [2]). Hierfür ist einmal die Tatsache ausschlaggebend gewesen, daß sowohl bei der Miete wie bei der Pacht jemand eine in der Regel ihm gehörige Sache vorübergehend und ohne Änderung der dinglichen Rechtslage einem anderen überläßt, wobei der Umstand, daß dies bei der Miete zum Zwecke des Gebrauchs, bei der Pacht dagegen zum Zwecke des Gebrauchs und der Fruchtziehung erfolgt, zwar dem Gesetzgeber bewußt gewesen, von ihm aber offenbar nicht für so bedeutungsvoll gehalten worden ist, daß er eine hierdurch bedingte schärfere Trennung der Pacht von der Miete für erforderlich erachtet hätte. Hinzu kommt, daß die Verfasser des Bürgerlichen Gesetzbuches gerade im Schuldrecht sich weitgehend von den Anschauungen und insbesondere von der Systematik des rezipierten römischen Rechtes haben leiten lassen [3]). Die Römer aber haben für Miete und Pacht nur einen Begriff gekannt, den der „locatio conductio rei". Soweit diese „locatio conductio rei" unbewegliche Sachen betraf, trat sie vorzugsweise als Miete in Erscheinung. Die Pacht unbeweglicher Sachen dagegen ist von wirtschaftlicher und sozialer Bedeutung fast nur bei Parzellen gewesen [4]). Auch dies hat zweifellos mit dazu beigetragen, daß von den Verfassern des Bürgerlichen Gesetzbuches die Pacht als ein der Miete ähnliches Rechtsgebilde angesehen und dementsprechend mehr oder weniger als eine bloße Abart dieser behandelt worden ist [5]). Das Schrifttum hat sich zum großen Teile dieser Anschauung angeschlossen [6]).

Bei der Beantwortung der Frage, welche Grundsätze die Normen des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Pacht beherrschen, wird man daher nicht umhin können, zunächst von der Miete auszugehen und zu prüfen, welche Grundgedanken für die Regelung dieser ausschlaggebend gewesen sind.

Wie bereits erwähnt, charakterisiert sich die Miete in erster Linie durch die zeitliche Überlassung einer Sache. Bei fast allen anderen Vertragstypen, die das Bürgerliche Gesetzbuch kennt, werden die von beiden Seiten versprochenen Leistungen endgültig in das Vermögen des anderen Vertragsteiles überführt. Das Schulbeispiel hierfür ist der Kaufvertrag. Bei der Miete dagegen wird die Sache vom Vermieter dem Mieter nur für einen bestimmten Zeitraum überlassen. Dieses Merkmal ist so vorherrschend, daß man die Miete, ebenso wie die Pacht und die Leihe, geradezu als „Güterüberlassung auf Zeit" in Gegensatz setzen kann zu den anderen Vertragstypen mit „endgültiger Güterüberlassung" [7]). Es ist verständlich, daß dieses besondere Merkmal der Miete bei ihrer Regelung im Bürgerlichen Gesetzbuch augenfällig in Erscheinung treten mußte. Die §§ 535 ff. BGB enthalten zahlreiche Bestimmungen, die ihr Dasein allein der

[1]) Staudinger, Kommentar, Vorbemerkung I vor § 780 BGB.
[2]) Motive, Band 2, Seite 422.
[3]) Staudinger, Kommentar, Band 1, Seite 10; Dernburg, Das bürgerliche Recht, Band 2, 1. Abteilung, Seite 152.
[4]) Czyhlarz, Lehrbuch, Seite 177.
[5]) Endemann, Die Inventarfrage, Seite 7.
[6]) Oertmann, Kommentar, Vorbemerkung 1 vor Miete/Pacht; Staudinger, Kommentar, Vorbemerkung I vor § 581 BGB; Cosack, Lehrbuch, Band 2, Seite 460; Hedemann, Schuldrecht, Seite 110.
[7]) Hedemann, Schuldrecht, Seite 92, 93.

Tatsache verdanken, daß mit der Überlassung der Sache an den Mieter die vertraglichen Beziehungen zwischen den Parteien nicht wie bei den auf Veräußerung gerichteten Verträgen ihr Ende erreichen, sondern hiermit eigentlich erst ihren Anfang nehmen.

Diese Bestimmungen verfolgen im wesentlichen einen doppelten Zweck. Sie suchen einmal dem Mieter die vermietete Sache in einem Zustand zu erhalten, der den vertraglichen Vereinbarungen entspricht. Sie streben andererseits danach, das Eigentum des Vermieters — denn diesem gehört die vermietete Sache in der Regel — vor unbefugten Eingriffen des Mieters oder eines Dritten zu schützen. Wie das Bürgerliche Gesetzbuch versucht, dieses zweifache Ziel zu erreichen, läßt deutlich seine Grundeinstellung erkennen. Es ist im Gegensatz zum Kollektivismus des alten deutschen Rechts auf dem Gebiete der rechtlichen Regelung des Wirtschaftslebens überwiegend von individualistischen Anschauungen beherrscht. Es folgt insoweit dem römischen Recht, das, geboren in einer Stadt, diesem seinem Ursprung getreu grundsätzlich individualistisch gedacht hat. Ebenso wie dieses Recht der Römer geht auch das Bürgerliche Gesetzbuch von der Freiheit des Individuums aus und erklärt demzufolge das Privateigentum für das höchste Recht, das allen anderen voranzugehen hat. Seinen deutlichsten Ausdruck findet dies in der Norm des § 903 BGB, nach welcher der Eigentümer einer Sache grundsätzlich mit dieser nach seinem Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen kann.

Es ist verständlich, daß der Gesetzgeber auch bei der Regelung der Miete bemüht gewesen ist, der hervorragenden Stellung des Privateigentums und der Freiheit des Vermieters zur Verfügung über die in der Regel ihm gehörige Sache gerecht zu werden. Er hat daher vor allem anderen der Tatsache Beachtung geschenkt, daß der Vermieter mit der Überlassung der Sache an den Mieter sein Eigentum fremden Händen anvertraut und sich weitgehend der Rechte begibt, die ihm nach § 903 BGB zustehen. Die §§ 535 ff. BGB erblicken hierin einen Akt des Vertrauens [8]), der besondere Maßnahmen erfordert.

Dem Mieter ist es aus diesem Grunde untersagt, auf die Substanz der Sache einzuwirken. Er hat nur solche Veränderungen nicht zu vertreten, die durch den vertragsmäßigen Gebrauch herbeigeführt werden (§ 548 BGB). Ihm ist es ferner verboten, den Gebrauch der Sache einem Dritten zu überlassen, insbesondere die Sache weiter zu vermieten (§ 549 BGB). Der Vermieter ist befugt, auf Unterlassung zu klagen, wenn der Mieter von der Sache einen vertragswidrigen Gebrauch macht (§ 550 BGB). Hierneben steht ihm für diesen Fall unter gewissen Voraussetzungen das Recht zur Kündigung zu (§ 553 BGB). Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter Anzeige zu machen, wenn sich im Laufe des Mietverhältnisses ein Mangel der Sache zeigt oder eine Vorkehrung zum Schutz der Sache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich wird. Das Gleiche gilt, wenn ein Dritter sich ein Recht an der Sache anmaßt (§ 545 Abs. 1 BGB). Schließlich ist der Vermieter, wenn er sich nicht dazu verstanden hat, die Sache dem Mieter für eine bestimmte Zeit zu überlassen, berechtigt, das Mietverhältnis jederzeit zu kündigen und damit die Rückgabepflicht des Mieters auszulösen. Daß er hierbei grundsätzlich bestimmte Kündigungsfristen einzuhalten hat, ist vorliegend belanglos. Jedenfalls atmen auch die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Kündigung des Mietverhältnisses den individualistischen, privatwirtschaftlichen Geist, der den schuldrechtlichen Teil dieses Gesetzeswerkes beherrscht. Daß auch eine andere Regelung denkbar ist und tragbar erscheint, beweist das deutsche Mietnotrecht, das mit Rücksicht auf die Belange der Allgemeinheit die Befugnis des Vermieters zur Kündigung erschwert hat.

---

[8]) Protokolle, Seite 1959.

Entsprechend seiner Grundeinstellung ist also das Bürgerliche Gesetzbuch weitgehend bestrebt, einmal die auf Grund des Mietvertrages überlassenen Sachen gegen unbefugte Eingriffe des Mieters oder eines Dritten zu schützen, und weiterhin, die Rechte des Vermieters, die in § 903 BGB gipfeln, nur soweit einzuschränken, als dies durch die Rücksichtnahme auf die Interessen des Mieters unbedingt geboten wird. Eine Unbilligkeit gegenüber dem Mieter ist nach der Anschauung des Gesetzgebers damit nicht verknüpft. Denn die Verfasser des Bürgerlichen Gesetzbuches sind von der Überzeugung ausgegangen, daß der Mieter lediglich die Deckung eines persönlichen Bedürfnisses verfolgt [9]). Seine Interessen erscheinen hinreichend gewahrt, wenn ihm der Gebrauch der vermieteten Sache überlassen wird und solange erhalten bleibt, wie die vereinbarte Mietzeit dauert oder der Vermieter nicht kündigt.

Diese Gedankengänge, von denen sich der Gesetzgeber bei der Regelung der Miete hat leiten lassen, sind in wichtigen Punkten auch für die Gestaltung des Pachtrechts maßgebend gewesen. Zwar haben sich die Verfasser des Bürgerlichen Gesetzbuches von der Systematik des römischen Rechts frei gemacht und Miete und Pacht nicht nur sprachlich, sondern auch juristisch getrennt (§§ 535, 581 Abs. 1 BGB). Sie sind sich ferner bewußt gewesen, daß auch darüberhinausgehend noch bedeutsame Unterschiede insbesondere in volkswirtschaftlicher Hinsicht bestehen. Diese Erkenntnis hat dazu geführt, daß die Pacht wichtige Sonderbestimmungen enthält. Sie betreffen in erster Linie die Grundstückspacht, wobei es sich praktisch meist um die Pacht landwirtschaftlicher Grundstücke handelt [10]). Sie seien im folgenden kurz geschildert und sodann zusammenfassend gewertet.

Der Pächter eines landwirtschaftlichen Grundstücks hat im Gegensatz zum Mieter die gewöhnlichen Ausbesserungen auf seine Kosten zu bewirken (§ 582 BGB). Der Pächter eines landwirtschaftlichen Grundstücks darf ohne Erlaubnis des Verpächters die wirtschaftliche Bestimmung des Grundstücks ändern, sofern dies nicht die Art der Bewirtschaftung über die Pachtzeit hinaus beeinflußt (§ 583 BGB). Ist bei der Pacht eines landwirtschaftlichen Grundstücks der Pachtzins nach Jahren bemessen, so braucht er in Gegensatz zur Miete (§ 551 Abs. 2 BGB) vom Pächter erst nach Ablauf eines ganzen Pachtjahres entrichtet zu werden (§ 584 BGB). Das Pfandrecht des Verpächters eines landwirtschaftlichen Grundstücks ist gegenüber dem Pfandrecht des Vermieters erweitert (§§ 559 ff., 585 BGB). Das landwirtschaftliche Grundstück ist nach Beendigung des Pachtverhältnisses vom Pächter in dem Zustand zurückzugeben, der sich bei einer fortgesetzten ordnungsmäßigen Bewirtschaftung ergibt (§ 591 BGB).

Hierneben sei ferner auf die §§ 586 bis 590 BGB hingewiesen, denn in ihnen ist der Wille des Gesetzgebers, sich den Besonderheiten der Grundstückspacht anzupassen, am deutlichsten zum Ausdruck gelangt. Sie betreffen die Pacht eines Grundstücks mit Inventar. Der Gesetzgeber ist von der Tatsache ausgegangen, daß die Erhaltung des Inventars eines verpachteten Grundstücks eine Forderung von geradezu volkswirtschaftlicher Bedeutung darstellt, denn es handelt sich hier um Sachen, die der wirtschaftlichen Bestimmung des Grundstück dauernd dienen sollen [11]). Wie die §§ 586 ff. BGB versuchen, diese im Interesse der Allgemeinheit liegende Forderung zu erfüllen, soll hier nicht näher erläutert werden. Es genügt die Feststellung, daß der Gesetzgeber die Bedeutung der „dinglichen

[9]) Motive, Band 2, Seite 128.
[10]) Hedemann, Schuldrecht, Seite 111.
[11]) Dernburg, Das bürgerliche Recht, Band 2, 2. Abteilung, Seite 189.

Schicksalsgemeinschaft“ [12]) zwischen Grundstück und Inventar erkannt hat und bestrebt gewesen ist, durch besondere Vorschrift ihr gerecht zu werden.

Als letzte wichtige Abweichung von den Bestimmungen über die Miete seien schließlich noch die §§ 593, 594 BGB erwähnt, die die Pacht eines Landguts betreffen.

Es ist also keineswegs so, daß der Gesetzgeber etwa Miete und Pacht durchweg auf eine Stufe gestellt hätte. Im Bewußtsein der Unterschiede zwischen beiden hat er vielmehr für die Pacht eine besondere Regelung geschaffen, die „von der einfachen Miete über die gewöhnliche Pacht des § 581, die Pacht eines landwirtschaftlichen Grundstücks des § 582, die Pacht eines Grundstücks mit Inventar des § 586 - - zu der Pacht mit Übernahme des Inventars zum Schätzungswerte der §§ 587 bis 589 hinaufführt, - um schließlich in der Übernahme des ganzen Gutes auf Schätzungsgrundlage des § 594 ihren Abschluß zu finden“ [13]). Diese Entwicklungsstufen werden charakterisiert einmal durch eine „gesteigerte Abwälzung der Gefahr“ [13]) einer zufälligen Verschlechterung oder eines zufälligen Unterganges der Pachtsache auf den Pächter und weiterhin durch eine „fortschreitende Verselbständigung der Rechtsstellung des Nutzungsberechtigten: er wird immer mehr ‚Herr‘ der Nutzungsobjekte (Hedemann)“ [13]). Zu schildern, wie das im einzelnen zum Ausdruck gelangt ist, kann nicht die Aufgabe der vorliegenden Arbeit sein; es sei auf Boehmer, Die Inventarpacht, Seite 193 ff. verwiesen, wo eingehend dargestellt wird, wie bei den genannten Entwicklungsstufen die „Herrenstellung“ mehr und mehr von der Verpächterseite auf die Seite des Pächters hinüberwechselt. Hier genügt die Feststellung, daß der Gesetzgeber bei der Regelung insbesondere der Grundstückspacht in wichtigen Punkten nicht unwesentlich von den Grundsätzen abgewichen ist, von denen er sich bei der Gestaltung des Mietrechts konsequent hat leiten lassen.

Im übrigen aber sind von ihm bei der Pacht diese Grundsätze nicht aufgegeben worden. Ihrer weitergehenden Preisgabe hat schon die Überzeugung des Gesetzgebers entgegengestanden, Miete und Pacht seien ähnliche Rechtsgebilde. Wie bei der Miete, so ist auch bei der Pacht im besonderen Maße vom Gesetzgeber der Umstand berücksichtigt worden, daß der Verpächter mit der Überlassung der Pachtsache an den Pächter sein Eigentum fremden Händen anvertraut. Anlaß hierzu schien umso mehr gegeben, als, während bei der Miete ungewöhnliche Veränderungen oder Verschlechterungen nur für den Fall eines vertragswidrigen Verhaltens des anderen Teiles zu besorgen sind, diese Gefahr bei der Pacht bereits im Wesen des Vertrages begründet liegt. Denn der Pächter erhält nicht nur das Recht zum Gebrauch, ihm steht überdies auch die Befugnis zu, die Früchte zu ziehen. Diese Tatsache bedingt eine sehr viel stärkere Inanspruchnahme der Sache, als es bei der Miete der Fall zu sein pflegt. Insbesondere ist bei der Pacht landwirtschaftlicher Grundstücke noch zu berücksichtigen, daß hier dem Ziehen der Früchte die Bestellung des Bodens und die Pflege der Pflanzen vorauszugehen haben, Tätigkeiten, die weitgehend die Substanz der Sache ergreifen. Es wird daher nicht wundernehmen, daß der Gesetzgeber auch bei der Gestaltung des Pachtrechts Vorschriften aufgestellt hat, deren Zweck dahin geht, das Eigentum des Verpächters zu schützen. Hierzu zählt auch § 583 BGB, wonach der Pächter eines landwirtschaftlichen Grundstücks ohne die Erlaubnis des Verpächters nur solche Änderungen in der wirtschaftlichen Bestimmung des Grundstücks vornehmen darf, die auf die Art der Bewirtschaftung nicht über die Pachtzeit hinaus von Einfluß sind.

---

[12]) Boehmer, Die Inventarpacht, Seite 184.
[13]) Boehmer, Die Inventarpacht, Seite 187.

Die Bedeutung des § 583 BGB erschöpft sich jedoch bei weitem nicht hierin. Wäre dem Gesetzgeber lediglich daran gelegen gewesen, das landwirtschaftliche Grundstück vor schädigenden Eingriffen des Pächters zu schützen, so hätte er sich mit der Bestimmung des § 591 BGB begnügen können. Der eigentliche Sinn des § 583 BGB ist also offenbar ein anderer. Und zwar ist er darin zu erblicken, daß der Verpächter das Grundstück nach Beendigung des Pachtverhältnisses genau in dem gleichen Zustand zurückerhalten soll, wie er es dem Pächter bei Beginn überlassen hat. Die Frage, ob sich dies mit den Interessen des Pächters verträgt, spielt hierbei keine Rolle. Es offenbart sich deutlich wieder das Bestreben, das schon bei der Regelung der Miete leitender Grundgedanke gewesen ist, die „Herrenstellung" des Verpächters zu wahren. Allein der Verpächter soll das Recht haben, dem landwirtschaftlichen Grundstück für längere Dauer eine andere wirtschaftliche Bestimmung zu geben. Und das, obwohl der Verpächter fast regelmäßig die Verhältnisse, die eine Änderung der wirtschaftlichen Bestimmung rechtfertigen mögen, nicht so zu erkennen und zu überblicken vermag, wie der wirtschaftende Pächter. Sogar die Tatsache, daß eine mit Rücksicht auf veränderte Umstände zu vollziehende Änderung der wirtschaftlichen Bestimmung fast immer nicht nur im Interesse des Pächters, sondern vor allem auch in dem der Allgemeinheit und des Grundstücks selbst liegt, hat den Gesetzgeber nicht zu bestimmen vermocht, die Rechtsposition des Verpächters zu schwächen.

Neben dem in dieser Hinsicht bedeutsamen § 583 BGB sei ferner auf die Tatsache verwiesen, daß für die Beendigung des Pachtverhältnisses im wesentlichen die gleichen Regeln wie für die Miete gelten (§§ 581 Abs. 2, 564 ff. BGB). Eine Abweichung besteht lediglich darin, daß bei der Pacht eines Grundstückes längere Kündigungsfristen zu beobachten sind (§ 595 BGB). Und eine weitere Besonderheit hat § 596 BGB geschaffen, die jedoch hier ohne Belang ist. Im übrigen ist der Verpächter wie der Vermieter berechtigt, nach Ablauf der vereinbarten Zeit das Grundstück ohne weiteres vom Pächter zurückzufordern. Ist eine Zeit für das Pachtverhältnis nicht vereinbart, so kann es der Verpächter jederzeit kündigen. Wie schon erwähnt, sind sich die Verfasser des Bürgerlichen Gesetzbuches wohl bewußt gewesen[14]), daß der Pächter im Gegensatz zum Mieter nicht nur die Befriedigung eines persönlichen Bedürfnisses verfolgt, daß vielmehr bei der Pacht eines landwirtschaftlichen Grundstücks insbesondere weitergehende Interessen zu berücksichtigen sind. Diese Erkenntnis hat jedoch, von den vorgenannten Besonderheiten abgesehen, den Gesetzgeber nicht zu veranlassen vermocht, die Beendigung des Pachtverhältnisses einer von den Vorschriften der Miete abweichenden Regelung zu unterwerfen. Er hat sich der Erwägung verschlossen, daß es im Gegensatz zur Miete bei der Pacht häufig geboten erscheinen mag, nicht im Interesse des Pächters, wohl aber mit Rücksicht auf die wichtigeren Belange des ganzen Volkes dem Pächter das landwirtschaftliche Grundstück auch über die vereinbarte Zeit hinaus zu belassen oder, wenn eine feste Zeit nicht vereinbart ist, das freie Kündigungsrecht des Verpächters auszuschließen oder zu beschränken. Er hat sich vielmehr zu dem Grundsatz bekannt, daß, wenn der Verpächter sich freiwillig auf eine bestimmte Dauer des Pachtverhältnisses einläßt, er hieran gebunden sein mag, daß im übrigen aber es ihm jederzeit freistehen soll, auf Grund einer Kündigung die Pachtsache vom Pächter wieder zurückverlangen.

Die Vorschriften des § 583 BGB einerseits und der §§ 581 Abs. 2, 564 ff. BGB andererseits lassen also deutlich erkennen, daß in wichtigen Punkten die Vorschriften über die Pacht von den gleichen individualistischen, privatwirtschaftlichen Gedankengängen beherrscht werden, wie die über die Miete.

[14]) Motive, Band 2, Seite 428.

Es mag dahingestellt bleiben, ob diese Art der Regelung der zur Zeit ihres Inkrafttretens gegebenen Sachlage entsprochen und ob sie es insbesondere vermocht hat, der Stellung des Pachtbetriebes in der damaligen Zeit gerecht zu werden. Dagegen ist die Frage, ob sie auch heute noch Anspruch darauf erheben darf, als eine zweckmäßige und passende Regelung angesehen zu werden, von unmittelbarer Bedeutung. Ihre Entscheidung hängt von der Feststellung ab, ob die Voraussetzungen, auf denen die Regelung des Bürgerlichen Gesetzbuches aufgebaut ist, auch heute noch zutreffen. Eine geschlossene und lückenlose Untersuchung in dieser Hinsicht vorzunehmen, kann selbstverständlich nicht die Aufgabe der vorliegenden Arbeit sein. Wohl aber soll diese, wie eingangs bereits angedeutet worden ist, zu der Behauptung Stellung nehmen, daß die Pacht landwirtschaftlicher Grundstücke heute als eine Unternehmung angesehen werden kann. Diese Frage wird nicht entschieden werden können, ohne daß vorher dargelegt worden ist, was unter einer Unternehmung verstanden werden muß.

2. Teil:
Zum Begriff der Unternehmung.

1. Abschnitt: Allgemeines.

Den Begriff der Unternehmung zu bestimmen, gehört zu den Obliegenheiten der Volkswirtschaftslehre. Fast alle ihre Vertreter haben sich denn auch bemüht, dieser Aufgabe gerecht zu werden. Daß die Lösungen im einzelnen nicht unerheblich voneinander abweichen, liegt an der Unterschiedlichkeit des Standpunktes und der Art der Betrachtungsweise. So sind insbesondere die Vertreter der Betriebswirtschaftslehre zu Ergebnisse gekommen, die mit den älteren Erkenntnissen der Volkswirtschaftslehre nur sehr wenig gemein haben. Es ist hier nicht am Platze, sich mit ihnen auseinanderzusetzen, denn sie entbehren sämtlich noch der allgemeinen Anerkennung. Für die Zwecke der vorliegenden Arbeit genügt es durchaus, sich des Begriffes zu bedienen, der noch vor wenigen Jahrzehnten als Inhalt der herrschenden Meinung angesehen werden konnte. Dieser Begriff enthält drei, ihn erschöpfende Merkmale. Das erste besteht in der Erzeugung oder dem Erwerb von Gütern, das zweite in ihrer Weiterveräußerung, das dritte in der dem Ganzen zugrundeliegenden Absicht, einen Gewinn zu erzielen.

Zu dieser Begriffsbestimmung bekennen sich eindeutig Schmoller [15]) und Philippovich [16]), dem Sinne nach wird sie ferner auch von Menger [17]) und Mangoldt [18]) anerkannt. Schönberg [19]) legt besonderen Wert auf das Merkmal der Gefahr, das der Unternehmung eigentümlich ist, und sieht in ihr eine Vereinigung verschiedener produktiver Kräfte zum Zwecke der Produktion und des Absatzes von Tauschwerten auf eigene Rechnung und Gefahr. Eine grundlegende Abweichung wird hierin nicht erblickt werden können, denn das vorerwähnte Merkmal der auf die Erzielung eines Gewinnes gerichteten Absicht schließt die Möglichkeit eines Mißlingens gedanklich bereits in sich. Auch Sombart wird man zu den Anhängern des Begriffes zählen können. Er ist gleichfalls der Ansicht [20]), daß der letzte Zweck

[15]) Schmoller, Grundriß, Band 1, Seite 460.
[16]) Philippovich, Grundriß, Band 1, Seite 20, 21.
[17]) Menger, Volkswirtschaftslehre, Seite 153, 154.
[18]) Mangoldt, Volkswirtschaftslehre, Seite 236.
[19]) Schönberg, Handbuch, Seite 182.
[20]) Sombart, Kapitalismus, Band 1, Seite 321, Band 3, Seite 36.

der Unternehmung in der Erzielung eines Gewinnes liegt; die Tätigkeit der Unternehmung erblickt er in der Erzeugung von Sachgütern, der Übermittlung von Sachgütern, der Darbietung von Diensten, in der Gewährung oder Vermittlung von Kredit usw.[21]), eine Aufzählung, die, weil „Güter in dem oben gebrauchten Sinn alle „Mittel zur Bedürfnisbefriedigung"[22] sind, keine neuen Merkmale aufweist.

Wenn ungeachtet dieser bereits vorhandenen Klarstellung die folgenden Ausführungen sich noch mit dem Begriff der Unternehmung beschäftigen sollen, so hat dies nicht den Zweck, neue Erkenntnisse zu vermitteln, sondern, das bereits Geschaffene zu erläutern und damit eine leichtere Handhabung des Begriffes zu ermöglichen. Dabei wird es nicht zu umgehen sein, zunächst kurz auf die Unterscheidung zwischen Unternehmung und Betrieb hinzuweisen.

Der Begriff des Betriebes wird in sehr verschiedenem Sinn gebraucht. Die einen erblicken in dem Betrieb die Ausübung einer Tätigkeit schlechthin, die anderen wollen darunter nur den Ort des Tätigwerdens verstehen, wieder andere legen beim Gebrauch des Wortes das Gewicht mehr auf die technische Seite der Vorgänge[23]). So ist beispielsweise nach Hoffmann[24]) der Betrieb die „sachlich-technische Grundlage der Unternehmung". Ganz im Gegensatz zu ihm erblicken Leitner[25]) und Passow[26]) in dem Betrieb den Oberbegriff und in der Unternehmung den Unterbegriff; nach Passow ist die Unternehmung der „erwerbsmäßig geführte Betrieb".

Es ist im Rahmen der vorliegenden Arbeit ohne Bedeutung zu prüfen, welche dieser Ansichten den Vorzug verdient, und auch nicht erforderlich, streng zwischen Betrieb und Unternehmung zu unterscheiden. Wenn daher nachstehend, insbesondere bei der Betrachtung des landwirtschaftlichen Betriebes, vom Betrieb gesprochen wird, so ist damit nichts anderes als die Unternehmung selbst gemeint.

Bei der Frage nach dem Inhalt der „unternehmungsweisen Tätigkeit"[27]) empfiehlt es sich, mit einem kurzen geschichtlichen Rückblick zu beginnen. Vor dem Aufkommen der Unternehmung ist das wirtschaftliche Handeln vornehmlich durch das Bestreben gekennzeichnet gewesen, den eigenen Bedarf zu decken. Es haben lange Zeiten hindurch isolierte Wirtschaftskreise bestanden, das heißt Familienwirtschaften und solche größerer Gemeinschaften, in denen nur für den eigenen Bedarf erzeugt worden ist[28]). Ihnen ist eine fast vollkommene Lostgelöstheit und Unabhängigkeit von der Wirtschaft des umgebenden Raumes eigentümlich gewesen. Es haben daher hier auch nur technische Aufgaben ihrer Erledigung geharrt, das heißt, der Inhalt des wirtschaftlichen Handelns hat allein in der Erzeugung von Gütern bestanden. Später hat man sich mit diesem nur auf die Deckung des Eigenbedarfs gerichteten Sinn nicht mehr begnügt, man ist darüber hinausgegangen und hat begonnen, Güter zu erzeugen und zu erwerben, um sie fremden Bedürfnissen zuzuführen und damit einen Gewinn zu erzielen[29]). Hier liegt der Übergang zur Verkehrswirtschaft und, wenn man mit Passow in der Unternehmung einen „erwerbsmäßig geführten Betrieb" sieht, die Geburt der Unternehmung. Dieses der Unternehmung eigentümliche Gewinnstreben hat einmal dazu geführt, das wirtschaftliche Handeln immer mehr zu verselbständigen und an die Stelle des früheren natürlichen Wirtschaftsgebildes

[21]) Sombart, Kapitalismus, Band 1, Seite 321.
[22]) Philippovich, Grundriß, Band 1, Seite 34.
[23]) Leitner, Wirtschaftslehre, Seite 72.
[24]) Hoffmann, Wirtschaftslehre, Seite 3, 4.
[25]) Leitner, Wirtschaftslehre, Seite 23.
[26]) Passow, Betrieb, Seite 18, 26.
[27]) Schönberg Handbuch, Seite 183; Philippovich, Grundriß, Band 1, Seite 146.
[28]) Philippovich, Grundriß, Band 1, Seite 145.
[29]) Schmoller, Grundriß, Band 1, Seite 462.

ein Abstraktum zu setzen, das „Geschäft“[30]; Sombart erblickt in dieser Verselbständigung des Geschäfts geradezu den Wesenskern der Unternehmung. Zweitens hat das Gewinnstreben dazu geführt, sich stets mehr und mehr den Bedürfnissen der engeren und weiteren Umgebung anzupassen. Damit aber ist das wirtschaftliche Handeln zugleich auch in immer größerem Maße von der Wirtschaft des umgebenden Raumes abhängig geworden. Diese Abhängigkeit hat sich zunächst auf größere Wirtschaftsgebiete beschränkt, später ist sie ganzen Volkswirtschaften und schließlich der gesamten Weltwirtschaft eigentümlich geworden. Im Verlaufe einer derartigen Entwicklung war es mit der bloßen Erzeugung und dem bloßen Erwerb von Gütern sowie ihrer Weiterveräußerung allein immer weniger getan; vielmehr galt es nunmehr in stets wachsendem Maße, diese rein technischen Vorgänge den Einflüssen des umgebenden Raumes anzupassen, Einflüssen, die immer stärker wurden und sich schließlich als so übermächtig erwiesen, daß ihre Erforschung und Erkenntnis, ihre Abwehr oder Nutzbarmachung als selbständige Aufgabe neben das rein technische Handeln treten mußte. Beides zusammen stellt den eigentlichen Inhalt der unternehmungsweisen Tätigkeit dar.

Es wird nach diesen allgemeinen Erörterungen nunmehr möglich sein, den Inhalt der Unternehmung genauer festzustellen. Dabei soll die gesamte unternehmungsweise Tätigkeit in drei Abschnitte zergliedert werden, in die Tätigkeit vor der Organisation des Betriebes, in die Organisation des Betriebes selbst und in die Tätigkeit nach der Organisation des Betriebes. Es ist dies zwar eine Einteilung, der mit Recht der Vorwurf gemacht werden kann, daß es in Wahrheit eine derartige zeitliche Trennung nicht gibt, daß vielmehr die einzelnen Funktionen des Unternehmers so stark ineinander übergreifen, daß es gar nicht möglich ist, sie zeitlich richtig zu ordnen. Wenn die Einteilung dennoch den folgenden Betrachtungen zugrundegelegt wird, so geschieht dies, weil sie erstens eine leichtere Handhabung des oben gewonnenen Begriffes von der Unternehmung ermöglicht und weil es zweitens im Rahmen der vorliegenden Arbeit ausschließlich gilt zu zeigen, was überhaupt der Inhalt der unternehmungsweisen Tätigkeit ist, ohne daß hierbei auf eine zeitlich richtige Gliederung Wert gelegt zu werden braucht.

2. Abschnitt: Der Inhalt der unternehmungsweisen Tätigkeit.

1. Titel:
Die Tätigkeit des Unternehmers vor der Organisation des Betriebes.

Es ist bereits angedeutet worden, daß eines der wesentlichen Merkmale der unternehmungsweisen Tätigkeit in der Weiterveräußerung von Gütern besteht. Dies setzt voraus, daß ein Markt vorhanden ist, der, weil er ihrer bedarf, zu ihrer Aufnahme bereit ist. Der Ausgangspunkt einer jeden unternehmungsweisen Tätigkeit wird daher einerseits in der Ermittlung der wirtschaftlichen Sachlage bestehen müssen, das heißt, in der Feststellung, ob und welche Bedürfnisse vorhanden sind oder welche Bedürfnisse möglicherweise neu geweckt werden können[31]. Sind Güter gefragt oder kann eine Nachfrage hervorgerufen werden, so muß andererseits untersucht werden, ob und unter welchen Bedingungen es möglich sein wird, sie zu erzeugen oder zu erwerben. Da dies alles nicht um seiner selbst willen geschieht, sondern einzig und allein, um einen Gewinn zu erzielen, ist der Unternehmer genötigt, gerade hier die größte Sorgfalt zu beob-

[30] Sombart, Kapitalismus, Band 2, Seite 101.

[31] Philippovich, Grundriß, Band 1, Seite 148; Menger, Volkswirtschaftslehre, Seite 154; Nicklisch, Betriebswirtschaft, Seite 169, 170.

achten. Er muß bestrebt sein, den voraussichtlichen Bedarf an wirtschaftlichen Gütern nach Art, Größe sowie zeitlichem und örtlichem Auftreten so genau wie möglich zu erforschen und eingehend zu untersuchen, wie hoch seine Unkosten sein werden und zu welchen Preisen sich die Erzeugnisse werden absetzen lassen [32]). Er wird nur dann einen Ertrag erhoffen können, wenn der Verkaufspreis über den gesamten Unkosten der Unternehmung liegt [33]). Dabei hat er die mannigfaltigsten Umstände in Betracht zu ziehen, so vor allem den Standort seiner Tätigkeit. Dieser ist nicht nur für die natürlichen Verhältnisse, mit deren Einfluß fast jeder Unternehmer rechnen muß, bestimmend, er wirkt auch ein „auf die Beschaffungskosten des Geldkapitals (Zinsfuß), des Grund und Bodens (Grundrente), der Roh- und Kraftstoffe (einschl. Frachtkosten, Arbeitskräfte (unter Berücksichtigung der Qualität usw., andererseits auf die Absatzkosten, die zu nicht geringem Teil Transportkosten sind" [34]).

Die Aufgaben, deren Lösung der Organisation des Betriebes vorauszugehen hat, sind damit selbstverständlich nicht erschöpfend aufgezählt. Vielmehr harren des Unternehmers hierneben noch andere Probleme der verschiedensten Art. Sie sind jedoch von minderer Bedeutung und entspringen meist der besonderen Art des jeweiligen Falles, können daher hier unerwähnt bleiben. Bemerkt sei lediglich noch, daß das, was vorstehend als Inhalt der Tätigkeit des Unternehmers vor der Organisation des Betriebes geschildert worden ist, auch bei und nach der Organisation fortlaufend Gegenstand der unternehmungsweisen Tätigkeit ist und bleibt. So wird der Unternehmer ohne Schaden nie aufhören dürfen, die wirtschaftliche Sachlage zu beobachten, seine Unkosten zu kontrollieren usw.

2. Titel:

Die Organisation des Betriebes.

Bei der Organisation des Betriebes muß davon ausgegangen werden, daß jede Unternehmung auf einer Vereinigung produktiver Kräfte basiert, auf einer planmäßigen Zusammenballung von Land, Gebäuden, Maschinen, Geräten, Rohstoffen, Hilfsstoffen, Arbeitskräften und barem Geld. Der Unternehmer muß daher vor allem ein guter Organisator sein [35]). Das heißt, er muß sich zum ersten weitgehend mit dem Zweck, der Bedeutung und den wesentlichen Eigenschaften aller in Frage kommenden Produktionsmitteln vertraut machen. Zum zweiten ist es wichtig, daß er darüber schlüssig wird, in welcher Form und in welchem Umfang er sich ihrer bedienen soll. Hierfür ist die gewählte Produktionsrichtung maßgebend, die Höhe der Unkosten, die der Unternehmer errechnet hat, die Größe des ihm zur Verfügung stehenden Kapitals usw.. Weiterhin sind bei der Wahl der Betriebsform auch wirtschaftliche Verhältnisse von großem Einfluß, so die Nähe zu den Absatz- und Bezugsgebieten, das Verkehrswesen, die Zahl und Preiswürdigkeit der Arbeitskräfte wie die Preisverhältnisse im allgemeinen. Im Vordergrund der Erwägungen wird hier meist die Frage nach der zweckmäßigen Intensität des Betriebes stehen, insbesondere die Überlegung, ob ein kapitalintensiver oder ein arbeitsintensiver Betrieb den Vorzug verdient. Ist das Kapital billig und die Arbeit teuer, so wird man den Betrieb kapitalintensiv gestalten, während billige Arbeit und teueres Kapital den arbeitsintensiven Betrieb zweckmäßig erscheinen lassen. Aus der richtigen Entscheidung aller dieser Fragen erhellt, in welchem Umfang die einzelnen Produktionsmittel benötigt werden, und weiterhin, in

---

[32]) Menger Volkswirtschaftslehre, Seite 73.
[33]) Leitner, Wirtschaftslehre, Seite 106, 107.
[34]) Hoffmann, Wirtschaftslehre, Seite 17.
[35]) Sombart, Kapitalismus, Band 1, Seite 322.

welches Verhältnis sie zueinander gebracht werden müssen. Ihre Beschaffung kann entweder aus eigenen finanziellen Mitteln oder mit Hilfe fremden Kapitals erfolgen[36], das im Wege des Kredits aufgenommen wird[37]). Dabei ist stets vorher zu prüfen, welcher Verwendung das Kapital zugeführt werden soll[38]), denn hiernach bestimmt sich die Höhe des Zinsfußes, der in Kauf genommen werden kann, richten sich ferner Art und Größe etwa zu stellender Sicherheiten und endlich auch die Länge der Zeit, für welche das Kapital benötigt und gegeben wird. Maßgebende Richtschnur ist auch bei der Organisation des Betriebes das Streben nach der Erzielung eines Gewinns. Hieraus folgt einmal, daß die in Frage kommenden Produktionsmittel so billig wie möglich erworben werden müssen, weiterhin die Notwendigkeit, sie so zu organisieren, daß die größte Wirtschaftlichkeit gewährleistet erscheint, und endlich auch der Zwang, die Verfügungsgewalt über sie denkbar frei und ungebunden zu gestalten[39]).

3. Titel:
Die Tätigkeit des Unternehmers nach der Organisation des Betriebes.

Nach der Organisation des Betriebes kann der Unternehmer sich nunmehr den Aufgaben widmen, die das Ziel der bisherigen Mühen darstellen, nämlich der Erzeugung oder dem Erwerb von Gütern und ihrer Weiterveräußerung. Dabei ist zu beachten, daß es den meisten Unternehmungen eigentümlich ist, mit der Gütererzeugung oder dem Gütererwerb nicht erst zu beginnen, wenn Bestellungen Bedürfender vorliegen. Dem wirtschaftlichen Handeln vergangener Zeiten ist es charakteristisch gewesen, für den Bedarf eines bekannten Abnehmerkreises zu arbeiten, das heißt, den Betrieb erst in Gang zu setzen, nachdem einzelne bestimmte Personen sich bereit erklärt hatten, die Güter abzunehmen, eine Richtschnur, die im wesentlichen auch für das heutige Handwerk noch maßgebend ist. Die unternehmungsweise Tätigkeit dagegen erzeugt und erwirbt grundsätzlich für den unbekannten Markt, dessen Bestellungen nicht erst abgewartet werden, dessen voraussichtlicher Bedarf vielmehr, wie bereits gezeigt, vorher geschätzt worden ist[40]). Man spricht hier von der die unternehmungsweise Tätigkeit kennzeichnenden „Antizipation" des Bedarfs[41]). Und zwar handelt es sich hier um eine Eigentümlichkeit, die der Unternehmung während ihrer ganzen Dauer anhaftet. Daraus folgt, daß es auch nach der Organisation des Betriebes stetige Aufgabe des Unternehmers ist, die wirtschaftliche Sachlage zu ermitteln und zu überprüfen. Er muß also fortlaufend feststellen, ob neue Bedürfnisse auftauchen, während die bereits vorhandenen auf Schwankungen in der Art, Größe, dem zeitlichen und örtlichen Auftreten hin zu beobachten sind[42]). Hierbei ist es auch erforderlich, einerseits die Preise der aus der Unternehmung hervorgegangenen Güter und andererseits die der von ihr benötigten Produktionsmittel zu verfolgen, wobei besonderes Augenmerk auf die Spanne zwischen beiden gerichtet werden muß. Daneben läuft die weitere Pflicht zur steten Leitung und Beaufsichtigung des Betriebes. Auch für diese Aufgabe gilt als maßgebende Richtschnur das Streben nach Erzielung eines

[36]) Leitner, Wirtschaftslehre, Seite 36.
[37]) Philippovich, Grundriß, Band 1, Seite 146.
[38]) Leitner, Wirtschaftslehre, Seite 64.
[39]) Philippovich, Grundriß, Band 1, Seite 146; Leitner, Wirtschaftslehre, Seite 67.
[40]) Hoffmann, Wirtschaftslehre, Seite 559, 560.
[41]) Liefmann, Unternehmung, Seite 105; Nicklisch, Betriebswirtschaft, Seite 169; a. A. Leitner, Wirtschaftslehre, Seite 24.
[42]) Hoffmann, Wirtschaftslehre, Seite 559.

Gewinnes. Es ist daher darauf Bedacht zu nehmen, daß die Unkosten sich auf einen möglichst niedrigen Stande halten, ferner ist auf eine fortlaufende Vervollkommnung des Betriebes hinzuwirken insbesondere durch Rationalisierung der menschlichen und maschinellen Arbeitsmethoden, und endlich muß eine stete Prüfung dahin vorgenommen werden, ob die unternehmungsweise Tätigkeit mit oder ohne Erfolg von statten geht. Eine weitgehende Unterstützung gewährt hierbei die Buchführung. Läßt sie erkennen, daß sich ein hinreichender Gewinn nicht ergibt, so sind etwa vorhandene Mängel zu erforschen und abzustellen, gegebenenfalls die Grundlagen, der Aufbau und die Richtung der unternehmungsweisen Tätigkeit umzugestalten und abzuändern. Dieselbe Aufgabe erwächst auch bei einer Änderung der wirtschaftlichen Sachlage. Allerdings ist hier immer zunächst zu prüfen, ob die Änderung lediglich von kurzer Dauer sein wird oder ob sie langfristig zu werden verspricht. Nur im zweiten Falle wird es zweckmäßig oder sogar erforderlich sein, die unternehmungsweise Tätigkeit der neuen Sachlage anzupassen. Voraussetzung ist auch hier wiederum eine freie, ungebundene Verfügungsgewalt über die im Betrieb vereinigten produktiven Kräfte.

3. Abschnitt: Ergebnis.

Dies ist der Verlauf der unternehmungsweisen Tätigkeit. Sie ist selbstverständlich nicht erschöpfend geschildert. Dennoch dürften die vorstehenden Ausführungen geeignet sein, ihren Inhalt hinreichend zu kennzeichnen und damit zugleich auch die wesentlichen Züge der Unternehmung in Erscheinung treten zu lassen. Ihre sachliche Grundlage bildet wie gezeigt eine Vereinigung produktiver Kräfte, mit deren Hilfe es gilt, wirtschaftliche Güter zu erzeugen oder zu erwerben. Dies geschieht jedoch nicht zur Deckung des eigenen Bedarfs, sondern zur Befriedigung fremder Bedürfnisse. Die hierdurch bedingte Verbundenheit mit den wirtschaftlichen Vorgängen weitester Räume erfordert, daß neben die rein technische, auf die Erzeugung oder den Erwerb bestimmter Güter und deren Weiterveräußerung gerichtete Tätigkeit als zweite, selbständige Aufgabe die Gestaltung und Leitung des Betriebes vom wirtschaftlichen Standpunkt aus tritt [43]). Das letzte Ziel der Unternehmung besteht nicht, wie bei dem wirtschaftlichen Handeln vergangener Jahrhunderte, in der Deckung des eigenen Bedarfs, vielmehr soll durch Befriedigung fremder Bedürfnisse auf dem Wege der Weiterveräußerung der erzeugten oder erworbenen Güter ein Gewinn erzielt werden [44]). Als weiteres Merkmal tritt hinzu, daß die Unternehmung auf eigene Rechnung arbeitet [45]). Dies besagt, daß zwar ihrem Leiter der gesamte Gewinn zufällt, daß er dafür aber auch allein die Gefahr des Mißlingens und des ganzen oder teilweisen Verlusts des in der Unternehmung angelegten Vermögens trägt [46]). Eine solche Gefahr ist der Unternehmung in höherem Maße als dem wirtschaftlichen Handeln vergangener Zeiten eigentümlich [47]). Dies hat

[43]) Philippovich, Grundriß, Band 1, Seite 137; Menger, Volkswirtschaftslehre, Seite 73.

[44]) Philippovich, Grundriß, Band 1, Seite 20, 21, 144, 148; Schmoller, Grundriß, Band 1, Seite 160, 462; Sombart, Kapitalismus, Band 1, Seite 321, Band 3, Seite 36; Passow, Betrieb, Seite 50; Hoffmann, Wirtschaftslehre, Seite 10; Leitner, Wirtschaftslehre, Seite 23.

[45]) Philippovich, Grundriß, Band 1, Seite 137; Schönberg, Handbuch, Seite 182.

[46]) Philippovich, Grundriß, Band 1, Seite 148, 149, 194; Schönberg, Handbuch, Seite 183; Nicklisch, Betriebswirtschaft, Seite 169; Leitner, Wirtschaftslehre, Seite 95.

[47]) Liefmann, Unternehmung, Seite 105; Liefmann, Unternehmungsformen, Band 1, Seite 3.

seinen Grund einmal darin, daß die Tätigkeit der Unternehmung räumlich fast keiner Begrenzung unterliegt, daher für zerstörende Einflüsse auch sehr weit entfernter wirtschaftlicher Vorgänge erreichbar ist, noch mehr aber in der „Antizipation" des Bedarfs, in der Tatsache, daß, wie bereits gezeigt, mit der Erzeugung oder dem Erwerb der Güter nicht erst begonnen wird, wenn feste Bestellungen eines bestimmten Abnehmerkreises vorliegen. Die hierdurch bedingte Unsicherheit eines dauernden und gewinnbringenden Absatzes kann nur durch eine vollständige Freiheit und Ungebundenheit des Leiters der Unternehmung in seiner Verfügungsgewalt über die Produktionsmittel ausgeglichen werden werden, ein Erfordernis, ohne dessen Erfüllung eine Unternehmung nicht denkbar erscheint[48]. Abschließend ist festzustellen, daß von einer Unternehmung nur da gesprochen werden kann, wo die ihr zugrundeliegenden Produktionsmittel eine gewisse Größe aufweisen, daß also eine Unternehmung dann nicht vorliegt, wenn das ihr zur Verfügung stehende Kapital oder die in ihr zur Verwendung gelangenden Arbeitskräfte über den Rahmen des Kleinbetriebes nicht hinausgehen.

Aus alledem erhellt, daß die Unternehmung ein Erzeugnis verhältnismäßig junger Zeiten ist. Sie ist daher auch nur auf dem Boden möglich und denkbar, den die letzten Jahrhunderte in wirtschaftlicher, technischer und rechtlicher Hinsicht geschaffen haben[49]. So ist unerläßliche Voraussetzung eine hochentwickelte Geld- und Kreditwirtschaft. Ferner müssen große, leicht zugängliche Märkte mit genügend Absatzmöglichkeiten vorhanden sein. Auch wird das Bestehen einer Klasse besitzloser und wirtschaftlich abhängiger Arbeiter vorausgesetzt. Als weitere Erfordernisse gelten die Errungenschaften der Arbeitsteilung, der Technik, des Verkehrs sowie des Schrift- und Rechnungswesens und endlich die rechtlichen Leitsätze von Privateigentum und Vertragsfreiheit.

Diese breite Grundlage bedingt wiederum, daß an die Persönlichkeit des Leiters der Unternehmung sehr hohe Anforderungen gestellt werden[50]. Er hat zunächst über ausgedehnte wirtschaftliche Kenntnisse zu verfügen. So muß er es gelernt haben, den Preisen, ihrer Bildung und Bewegung verständnisvoll nachzugehen wie überhaupt die wirtschaftlichen Vorgänge weitester Räume zu beobachten und sie in ihren Auswirkungen zu erkennen. Ferner muß er sich die Handelsbräuche zu eigen gemacht haben und über das Tarifwesen Bescheid wissen. Auch sind ausgedehnte Warenkenntnisse und nicht unerhebliche Rechtskenntnisse erforderlich. Daneben soll er über einen hohen Grad technischer Bildung verfügen und mit der Anwendung der in der Unternehmung zur Verwendung kommenden Geräte und Maschinen vertraut sein; desgleichen mit der Leistungsfähigkeit menschlicher und tierischer Arbeitskräfte. Ferner muß er die Fähigkeit besitzen, mit Menschen umzugehen und in der eigenen Leistung größte Sorgfalt, Kraft und Ausdauer zu entwickeln. An seine organisatorische Begabung werden nicht mindere Anforderungen gestellt als an seinen spekulativen Sinn und an seine Fähigkeit zum planmäßigen Vorausdenken. Um eine Unternehmung erfolgreich zu leiten, braucht man „Welt- und Menschenkenntnis, wagenden Mut, rechnenden Verstand"[51].

Die dem Begriff der Unternehmung gewidmeten Ausführungen können damit als abgeschlossen gelten. Wie bereits gesagt, ist es der Zweck dieses Teiles der vorliegenden Arbeit gewesen, die von der

---

[48]) Philippovich, Grundriß, Band 1, Seite 146, 194; Leitner, Wirtschaftslehre, Seite 67.

[49]) Philippovich, Grundriß, Band 1, Seite 144; Schmoller, Grundriß, Band 1, Seite 500 ff.

[50]) Leitner, Wirtschaftslehre, Seite 67.

[51]) Schmoller, Grundriß, Band 1, Seite 462.

Volkswirtschaftslehre hierüber bereits gewonnenen Erkenntnisse zu erläutern und damit zu versuchen, eine leichtere Handhabung des Begriffes zu ermöglichen. Nunmehr kann dazu übergegangen werden, ihn auf die Pacht landwirtschaftlicher Grundstücke anzuwenden. Es wird jedoch der Anschaulichkeit der Darstellung dienen und ihren Verlauf wesentlich vereinfachen, wenn dies nicht unmittelbar geschieht, vielmehr zunächst untersucht wird, ob der landwirtschaftliche Eigenbetrieb als eine Unternehmung angesehen werden kann, um erst dann die Frage aufzuwerfen, ob das hierbei gewonnene Ergebnis auch für den Pachtbetrieb gilt. Wenn daher im folgenden von dem landwirtschaftlichen Betrieb gesprochen wird, so ist hierunter zunächst nur der Eigenbetrieb zu verstehen.

3. Teil:

Der landwirtschaftliche Eigenbetrieb als Unternehmung.

Die Frage, ob der landwirtschaftliche Betrieb als eine Unternehmung bezeichnet werden kann ist zu bejahen, denn er entspricht, wie die folgenden Ausführungen zeigen werden, in jeder Hinsicht den begrifflichen Merkmalen, wie sie vorstehend festgestellt worden sind.

1. Abschnitt: Die Tätigkeit vor der Organisation des Betriebes.

Wie bei jeder unternehmungsweisen Tätigkeit, so erwächst auch für denjenigen, der sich die Errichtung eines landwirtschaftlichen Betriebes zum Ziel gesetzt hat, als erste Aufgabe die Ermittlung der wirtschaftlichen Sachlage[52]. Zwar besitzt die Entscheidung dieser Frage in der Form, welche Bedürfnisse vorhanden sind oder erweckt werden können, hier nicht die Bedeutung, die ihr auf anderen Betätigungsgebieten der Unternehmung zukommen wird. So befindet sich beispielsweise die industrielle Unternehmung in der Lage, die mannigfaltigsten Bedürfnisse zu befriedigen, ist daher bei der Untersuchung der Frage, auf welche von diesen sie ihr Augenwerk richten soll, kaum einer Beschränkung unterworfen. Demgegenüber sind dem landwirtschaftlichen Betrieb sehr viel engere Grenzen gesetzt, denn seine erzeugende Tätigkeit ist aus natürlichen Gründen auf eine weit geringere Auswahl an wirtschaftlichen Gütern beschränkt. Ihm dieserhalb den Charakter einer Unternehmung abzusprechen, geht jedoch nicht an. Denn es gibt Produktionszweige, die in noch höherem Maße als die Landwirtschaft lediglich auf die Erzeugung weniger einzelner Güter angewiesen sind und dennoch zweifelsfrei Unternehmungen darstellen. Es sei nur auf die Betriebe des kohle- und erzfördernden Bergbaues hingewiesen. Immerhin erfährt die erste Aufgabe der unternehmungsweisen Tätigkeit eben mit Rücksicht auf die sachlichen Grenzen der Produktionsmöglichkeit für die Landwirtschaft insofern eine Abhandlung, als nicht zu untersuchen ist, welche Bedürfnisse vorliegen, vielmehr gefragt werden muß, auf welche der in Frage kommenden Güter die Produktion zu richten ist. Doch bestimmt sich auch die Antwort hierauf vorwiegend nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

Als solche gelten Dichte und Wohlhabenheit der Bevölkerung, Zahl und Preiswürdigkeit der Arbeitskräfte, Güte der Verkehrsmittel sowie die Höhe der durch ihre Benutzung entstehenden Unkosten, die Entfernung zu den Absatzgebieten, der Wert des Bodens und end-

---

[52]) Fuchs, Agrarpolitik, Seite 67.

lich die Preise der landwirtschaftlichen Erzeugnisse[53]). Nur eine eingehende Betrachtung und Würdigung all dieser Umstände sowie des zwischen ihnen herrschenden Kräfteverhältnisses wird den Landwirt in den Stand versetzen, das jeweils richtige Produktionsziel zu erkennen. Die Notwendigkeit einer derartigen Prüfung der wirtschaftlichen Sachlage wird heute in der Lehre von der Landwirtschaft allgemein anerkannt[54], sodaß es sich erübrigt, im Rahmen der vorliegenden Arbeit sie nochmals eingehend darzulegen. Es wird hier daher genügen, nur andeutungsweise den hohen Grad des Einflusses zu kennzeichnen, den die den Betrieb umgebenden wirtschaftlichen Verhältnisse auf die Wahl der Produktionsrichtung ausüben. In Gegenden, die eine dünne Bevölkerung und demzufolge meist hohe Arbeitslöhne aufweisen, wird man grundsätzlich auf den Anbau unmittelbar der menschlichen Ernährung dienenden Pflanzen verzichten und sich der weniger Arbeitskräfte in Anspruch nehmenden Viehhaltung sowie dem Futterbau zuwenden müssen[55]). Ein Beispiel hierfür bieten die schwach besiedelten Landstriche der nordamerikanischen Freistaaten sowie Rußland. Soweit in solchen Gegenden Ackerbau betrieben wird, dient er regelmäßig der Erzeugung von Getreide, weil von den eigentlichen Ackerbaugewächsen dieses noch den geringsten Arbeitsaufwand erfordert[56]. Als vorherrschend wird sich der Ackerbau mit seinen mannigfaltigen Arten erst da erweisen, wo die Bevölkerung über eine gewisse Dichte verfügt, dementsprechend niedrige Arbeitslöhne gegeben und endlich gute und billige Beförderungsmittel vorhanden sind oder die Entfernung zu den Absatzgebieten nicht übermäßig groß ist. Als Beispiel hierfür können die dichter bevölkerten Gegenden des mittleren Europas gelten. In unmittelbarer Nähe umfangreicherer Menschenansiedlungen endlich wird die Erzeugung von Obst, Gemüse und Blumen den Vorzug verdienen, deren Anbau einen sehr hohen Arbeitsaufwand erfordert und die Möglichkeit eines raschen Absatzes zur Voraussetzung hat[57]).

Weitere Umstände, die neben diesen wirtschaftlichen Gesichtspunkten bei der Bestimmung der Produktionsrichtung Berücksichtigung finden müssen, sind vor allem die Haltbarkeit der Erzeugnisse, von der es oft abhängt, ob der Landwirt sich der Erzeugung bestimmter Güter zuwenden darf, und der Umfang des Betriebes selbst. Ein großer Betrieb ist auf die Erzeugung solcher Güter angewiesen, die in Massen jederzeit Absatz finden, auch einen nur geringen Arbeitsaufwand erfordern, während Betriebe kleineren Umfangs sich solchen Erzeugnissen zuwenden werden, deren Anbau zwar zahlreiche Arbeitskräfte erfordert, dafür aber einen höheren Gewinn abwirft[58]). Ferner sind kleine und mittlere Betriebe meist intensiv bewirtschaftet und richten daher ihr Augenmerk im allgemeinen auf die Viehwirtschaft und auf den Anbau von Gartenerzeugnissen, während der Großbetrieb mehr zum Getreidebau neigt. Die Entscheidung all dieser Fragen richtet sich ebenfalls weitgehend nach den wirtschaftlichen Verhältnissen. So kann beispielsweise eine geringe Haltbarkeit der Erzeugnisse durch günstige Verkehrsverhältnisse ausgeglichen werden, während langsame Beförderungsmittel oft die Erzeugung auch solcher Güter verbieten, die sich durch eine größere Haltbarkeit auszeichnen.

---

[53]) Aereboe, Agrarpolitik, Seite 249, 459; Aereboe, Betriebslehre, Seite 243 ff.; Goltz, Handbuch, Seite 31, 299; Schönberg, Handbuch, Band 1, Seite 607; Buchenberger, Agrarwesen, Band 1, Seite 14.

[54]) Fuchs, Agrarpolitik, Seite 67.

[55]) Settegast, Landwirtschaft, Band 2, Seite 141.

[56]) Goltz, Handbuch, Seite 298 ff.

[57]) Goltz, Handbuch, Seite 299 ff.

[58]) Schönberg, Handbuch, Band 1, Seite 607 ff.; Goltz, Handbuch, Seite 309.

Aus alledem erhellt jedenfalls, wie außerordentlich wichtig die Ermittlung der wirtschaftlichen Sachlage für den landwirtschaftlichen Produktionsgang ist. Sie erweist sich heute als derart bedeutungsvoll, daß der Landwirt nicht umhin kann, sie an die Spitze aller ihm obliegenden Aufgaben zu setzen. Die Zeiten, in denen er ohne Gefahr sein Augenmerk lediglich den Gütern zuwenden durfte, deren Erzeugung durch die natürlichen Umstände begünstigt wurde, gehören längst der Vergangenheit an. Gewiß besitzen auch heute noch Boden und Klima große Bedeutung und ihre Einwirkung auf die Produktionsrichtung erweist sich sachlich als nicht minder beachtenswert. Dennoch sind sie erst in zweiter Linie zu berücksichtigen, denn zunächst gilt es, diejenigen Güter zu bestimmen, deren Erzeugung mit Rücksicht auf die wirtschaftlichen Verhältnisse in Frage kommt, dann erst, unter diesen eine je nach der Gunst oder Ungunst der natürlichen Bedingungen engere oder größere Auswahl zu treffen[59].

Soweit hierbei der Landwirt Einfluß und Bedeutung von Boden und Klima untersuchen muß, handelt es sich um denjenigen Teil der unternehmungsweisen Tätigkeit, der oben bei der Bestimmung ihrer begrifflichen Merkmale als Prüfung der technischen Möglichkeit der Produktion bezeichnet worden ist. Auf seine Darstellung kann hier verzichtet werden, denn er umfaßt vorwiegend Fragen fachlicher Natur, die den Landwirt wohl als Produzenten, als Unternehmer dagegen nur durch die Tatsache ihres Vorhandenseins kennzeichnen.

Demgegenüber gehört die Frage nach der wirtschaftlichen Möglichkeit der Produktion zu den Merkmalen, die, wie oben dargelegt, der Unternehmung in besonderem Maße eigentümlich sind. Ihre Untersuchung ist daher auch ein unerläßlich notwendiger Teil der Tätigkeit vor der Errichtung eines jeden landwirtschaftlichen Betriebes. Zwar werden die in dieser Hinsicht vom Landwirt anzustellenden Erwägungen sachlich bereits meist mit der Ermittlung der wirtschaftlichen Sachlage zusammenfallen, und die Erkenntnis der richtigen Produktionsrichtung enthält grundsätzlich zugleich auch die Antwort auf die Frage nach der Rentabilität. Immerhin ist damit dem Landwirt noch nicht in hinreichendem Maße gedient. Denn ihm muß nicht nur daran liegen zu wissen, daß der geplante Betrieb wirtschaftlich arbeiten wird, er hat sich vielmehr darüber hinaus auch auf das genaueste über die voraussichtliche Höhe der künftigen Erträge zu vergewissern. Außerdem hat er mit der häufig eintretenden Tatsache zu rechnen, daß ein Betrieb ertragslos oder doch mit nur unzureichenden Erträgen arbeitet, obwohl man ihm die mit Rücksicht auf alle Umstände zweckmäßigste Produktionsrichtung gegeben hat. Er wird also nicht umhin können, in jedem Falle nach der Ermittlung der wirtschaftlichen Sachlage und der Prüfung der technischen Möglichkeit der Prdouktion die weitere Frage nach der Rentabilität eingehend zu beantworten. Dies geschieht wie bei jeder unternehmungsweisen Tätigkeit zweckmäßig durch die Aufstellung eines Voranschlages, der die voraussichtlichen Ausgaben und die voraussichtlichen Einnahmen enthält[60]. Die voraussichtlichen Ausgaben bestehen in den Unkosten, die dem Betrieb erwachsen werden und deren Höhe sich nach dem Umfang und der Art des Betriebes richtet, insbesondere nach dem Grad seiner Intensität, ferner nach der Höhe der Arbeitslöhne, der Preise der Produktionsmittel und anderen Umständen mehr. Ihre Ermittlung begegnet naturgemäß erheblichen Schwierigkeiten, darf dennoch nicht unterbleiben. Das Gleiche gilt von den voraussichtlichen Einnahmen. Ihre Höhe richtet sich nach den Preisen, die der Landwirt für seine Erzeugnisse erzielen wird. Auch hier ist eine richtige Voraussage nur bei Anwendung größter Sorgfalt und Umsicht möglich. Einmal muß berücksichtigt werden, daß die Preise der landwirtschaftlichen Erzeugnisse erheblichen Saisonschwankungen

[59]) Strakosch, Agrarproblem, Seite 368 ff.
[60]) Goltz, Handbuch, Seite 416.

unterworfen sind. Da nun der Landwirt nicht mit Sicherheit darauf rechnen kann, seine gesamten Erzeugnisse stets zu derselben Zeit abzusetzen, ist er gezwungen, seiner Voraussage einen nicht leicht zu errechnenden Durchschnittspreis zugrundezulegen. Eine weitere Schwierigkeit kann sich aus der Natur der Märkte ergeben, die für den Absatz in Frage kommen. Bezieht ein Markt landwirtschaftliche Erzeugnisse lediglich aus der näheren Umgebung, so werden seine Preise durch den Ernteausfall dieser bestimmt und lassen sich ohne Schwierigkeiten im voraus errechnen. Ist er dagegen auch auf die Zufuhr entfernterer Räume angewiesen, so wird eine Preisvoraussage nicht immer mit Sicherheit vorgenommen werden können. Dies gilt in noch höherem Maße, wenn der Markt nicht nur dem Bedarf seiner Umgebung dient, sondern auch einen Wettbewerb fremder Käufer birgt [61]). Hieraus erhellt, daß der Landwirt bei der Ermittlung der von ihm zu erzielenden Preise ähnlichen Schwierigkeiten begegnet wie jeder andere Unternehmer auch. Er ist daher ebenfalls gezwungen, mit größter Sorgfalt die Preise der für ihn in Frage kommenden Erzeugnisse zu verfolgen, ihren Schwankungen aufmerksam nachzugehen und zu versuchen, die Gesetze ihrer Bildung und Bewegung zu ergründen [62]). Denn nur so ist er in der Lage, sich ein genügend klares Bild über den Geldwert seiner künftigen Erträgnisse zu verschaffen. Ist dies geschehen, so hat er die voraussichtlichen Ausgaben mit den voraussichtlicher Einnahmen zu vergleichen, um festzustellen, ob nach Abzug jener ein Überschuß verbleibt. Hierbei darf er den Umstand nicht außer Acht lassen, daß die Landwirtschaft auch heute noch bis zu einem gewissen Grade von den Grundsätzen der Naturalwirtschaft beherrscht wird [63]). Das heißt, ein jeder landwirtschaftliche Betrieb verbraucht erhebliche Mengen der von ihm hervorgebrachten Güter selbst, ist andererseits aber auch in der Lage, zahlreiche seiner Bedarfsartikel in der eigenen Wirtschaft zu erzeugen. Diese Posten dürfen bei der Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben nicht unbeachtet bleiben, wenn nicht ein trügerisches Ergebnis erzielt werden soll. Bei der Prüfung der Zulänglichkeit der Überschüsse ist zu berücksichtigen, daß diese einmal eine Entschädigung für die dem Landwirt entstehende Mühehaltung und das von ihm zu übernehmende Risiko enthalten müssen. Weiterhin haben sie eine ausreichende Verzinsung aller aufzuwendenden Kapitalwerte zu gewähren. Verbleibt hiernach noch ein Rest, so kann der Landwirt mit einem Unternehmergewinn rechnen und die Frage nach der Rentabilität abschließend bejahen.

Die vorstehenden Ausführungen werden gezeigt haben, daß sowohl die Ermittlung der wirtschaftlichen Sachlage wie die Untersuchung der technischen Möglichkeit der Produktion wie auch die Prüfung der Rentabilität stets nur von einem bestimmten Standort aus vorgenommen werden kann. Denn wie die natürlichen Bedingungen sind auch die wirtschaftlichen Verhältnisse je nach der Lage des Betriebes verschieden. Und mit ihr wechselt in gleichem Maße auch die Antwort auf die Frage nach der voraussichtlichen Rentabilität. Damit gewinnt der Standort fast für das gesamte Gebiet der landwirtschaftlichen Produktion eine überragende Bedeutung [64]). Auch dies ist ein Merkmal, das, wie oben gezeigt, allen Unternehmungen eigentümlich ist. Es gelangt hier zwar nicht in der Form zum Ausdruck, wie dies grundsätzlich bei den Betrieben der Industrie und des Handels zu sein pflegt. Dort verfügt die unternehmungsweise Tätigkeit meist über eine ausgedehnte Freizügigkeit [65]). Das heißt, der indu-

---

[61]) Thaer, Grundsätze, Seite 159.
[62]) Aereboe, Agrarpolitik, Seite 459, 461.
[63]) Goltz, Vorlesungen, Seite 200.
[64]) Aereboe, Betriebslehre, Seite 243 ff.
[65]) Goltz, Vorlesungen, Seite 23.

strielle oder händlerische Unternehmer darf zunächst sein Augenmerk ausschließlich auf die Ermittlung der wirtschaftlichen Sachlage richten, um erst hiernach sich nach einem Standort umzusehen, der die für das gewählte Produktionszil günstigsten Bedingungen aufweist. Er unterliegt zwar hierbei ebenfalls gewissen Beschränkungen, doch sind diese weitaus geringer als auf dem Gebiete der landwirtschaftlichen Produktion, wo, wie gezeigt, das richtige Produktionsziel sich fast immer erst von einem bestimmten Standort aus bestimmen läßt [66]). Dieser Umstand darf jedoch nicht dazu führen, dem landwirtschaftlichen Betriebe den Charakter einer Unternehmung abzusprechen. Denn auch die Betriebe des Erz- und Kohlenbergbaues genießen die freie Wahl des Standortes nicht und stellen dessenungeachtet Unternehmungen dar.

Dies ist im wesentlichen die Tätigkeit, die dem Landwirt vor der Organisation des Betriebes obliegt. Ihre Schilderung erhebt selbstverständlich keinen Anspruch auf Vollständigkeit und es wird zahlreiche weitere Aufgaben geben, die ebenfalls vor der Errichtung eines landwirtschaftlichen Betriebes erledigt werden müssen und vorstehend nicht gekennzeichnet worden sind. Der Zweck dieses Teiles der vorliegenden Arbeit besteht jedoch allein darin, nachzuweisen, daß der Landwirt als ein Unternehmer anzusehen ist. Es genügt daher, hier lediglich die Merkmale des landwirtschaftlichen Produktionsganges hervorzuheben, die geeignet sind, ihn als als eine Unternehmung in Erscheinung treten zu lassen. Dieses Ziel ist auch für die folgenden Ausführungen maßgebend, die sich mit der Organisation des landwirtschaftlichen Betriebes zu befassen haben.

2. Abschnitt: Die Organisation des Betriebes.

Wie bereits gezeigt worden ist, besteht der Betrieb aus einer Mehrheit von produktiven Kräften, die planmäßig zusammengefaßt werden müssen, sodaß sie ein organisches Gebilde geben. Diese Forderung gilt uneingeschränkt auch für den landwirtschaftlichen Betrieb. Sie kann wie auf jedem anderen Gebiete der unternehmungsweisen Tätigkeit nur dann erfüllt werden, wenn der Landwirt sich vorerst mit den wesentlichen Eigenschaften, dem Zweck und der Bedeutung eines jeden der in Frage kommenden Produktionsmittel hinreichend vertraut gemacht hat. So muß er in erster Linie mit dem Einfluß von Boden und Klima rechnen, weil diese in der Hauptsache unabänderlich gegeben sind und sich der Einwirkung des Menschen fast völlig entziehen [67]). Hiernach kommen die Gebäude in Betracht, denn diese stellen, zumindest in den gemäßigten Breiten, die umfänglichsten und wertvollsten Teile des Betriebes dar [68]). Neben ihnen bilden ein weiteres unentbehrliches Hilfsmittel die Geräte und Maschinen. Von ihrer Art und ihrem Umfang hängt weitgehend die Güte der Bodenbearbeitung, der Saat, der Pflege und der Ernte der Erzeugnisse ab. Ihr hauptsächlichster Zweck besteht darin, die kostspielige menschliche Arbeitskraft zu ersetzen [69]). Allerdings hat sich gezeigt, daß dieses Ziel nicht annähernd so weit erreicht werden kann wie in der Industrie. Im Gegenteil: die immer mannigfaltiger werdende Benutzung des Bodens, die steigende Anwendung schwierig zu handhabender Maschinen sowie die bessere Pflegung und Wartung der Tiere haben eine langsame aber stetige Steigerung der Zahl der im landwirtschaftlichen Betriebe notwendigen Arbeitskräfte zur Folge gehabt [70]). Zugleich hat diese Entwicklung dazu geführt, daß auch an die Güte der menschlichen Arbeit immer höhere Anforde-

[66]) Goltz, Handbuch, Seite 299 ff.
[67]) Goltz, Handbuch, Seite 15.
[68]) Aereboe, Betriebslehre, Seite 42.
[69]) Goltz, Handbuch, Seite 124.
[70]) Strakosch, Agrarproblem, Seite 8, 162.

rungen gestellt werden mußten [71]). Der Landwirt wird daher nicht umhin können, auch heute noch die große Bedeutung der menschlichen Arbeitskraft im Rahmen der ihm zur Verfügung stehenden Betriebsmittel anzuerkennen.

Von den vorstehend gekennzeichneten Produktionsmitteln gehören die Gebäude, die Geräte und Maschinen zu dem, was man volkswirtschaftlich als Kapital bezeichnet. Hierunter fallen weiterhin die Hauptstoffe und Hilfsstoffe, die Arbeits- und nutzenden Tiere, ferner die zur laufenden Wirtschaftsführung notwendigen Vorräte und baren Geldbeträge [72]). Ihm stehen als sachlich gleichberechtigte Produktionselemente der Boden und die menschliche Arbeit gegenüber. Während diese jedoch von jeher wesentliche Bestandteile des landwirtschaftlichen Produktionsganges gewesen sind, ist das Kapital erst im Laufe langer Zeiten mehr und mehr in ihn eingeschaltet worden [73]). Seine Bedeutung ist heute unbestritten und muß vom Landwirt weitgehend gewürdigt werden. Dies gilt zunächst für das stehende Kapital, das sich aus den unbeweglichen und dauerhaften, nur einer allmählichen Abnutzung unterliegenden Sachgütern zusammensetzt, in noch höherem Maße aber für das Betriebskapital, dessen Kennzeichen in einer nur einmaligen Benutzung während des Produktionsganges liegt, wobei es umgewandelt wird und voll in das neue Erzeugnis übergeht. Während das stehende Kapital wie bei jeder Unternehmung dem Betrieb die sachliche dauerhafte Grundlage geben soll, besteht der Zweck des Betriebskapitals vornehmlich darin, die laufenden Wirtschaftsunkosten zu decken, darüberhinausgehend aber auch, in außergewöhnlichen Fällen die ungestörte Fortführung des Betriebs zu sichern [74]).

Je tiefer die Erkenntnis all dieser Dinge reicht, umso leichter wird es dem Landwirt gelingen, über die Organisation des Betriebes schlüssig zu werden. Die leitende Richtschnur für diese bildet die in Anbetracht der gegebenen wirtschaftlichen und natürlichen Verhältnisse gewählte Produktionsrichtung. Ihre Grenzen findet sie in der Summe der Unkosten, von welcher die Rentabilitätsberechnung ausgegangen war und die nicht überschritten werden darf, soll der Erfolg des Ganzen nicht gefährdet werden. Jedoch ist auch innerhalb dieses Rahmens noch genügend Spielraum für eine individuelle Gestaltung des Betriebes, bei welcher die mannigfaltigen, Beachtung fordernden Umstände Berücksichtigung finden. In erster Linie machen sich hier ihrer oben gekennzeichneten Bedeutung gemäß der Boden und das Klima geltend. Von ihrer Gunst oder Ungunst hängt es vornehmlich ab, in welcher Art und in welchem Umfang die natürlichen Kräfte in Anspruch genommen werden können. Daneben sind aber wiederum auch die wirtschaftlichen Verhältnisse von weittragender Bedeutung. Dies gilt schon für den Boden. Steht er beispielsweise hoch im Preise, so muß seine Produktivität möglichst weitgehend ausgenutzt werden [75]). Hierbei hat sich der Landwirt besonders der Frage zuzuwenden, ob er sich lediglich auf die im Boden befindlichen Kräfte beschränken oder ihm von Zeit zu Zeit neue Nährstoffe zuführen will, sei es in der Form der natürlichen Düngung, sei es in der Form der Bodenanreicherung durch Kunstdüngemittel. Die Entscheidung hierüber hängt fast ausschließlich von der Höhe der Preise und ihrem Verhältnis zueinander ab [76]). Auch im übrigen wirkt sich der Einfluß, der diesen zukommt, vielgestaltig auf die Organisation des Betriebes aus. So gibt es nicht nur für jedes landwirtschaftliche

---

[71]) Buchenberger, Agrarwesen, Band 1, Seite 548.
[72]) Roscher, System, Band 1, Seite 63.
[73]) Goltz, Handbuch, Seite 11.
[74]) Goltz, Handbuch, Seite 290.
[75]) Aereboe, Betriebslehre, Seite 291.
[76]) Aereboe, Betriebslehre, Seite 323.

Erzeugnis eine wirtschaftliche Lage, in welcher es mit Rücksicht auf die Höhe der Verkaufsunkosten unabsetzbar ist, ein Umstand, der bei der Bestimmung der Produktionsrichtung beachtet werden muß. Das Gleiche gilt vielmehr auch für die Bezugsfähigkeit der Erzeugungsmittel. Diese besitzt ebenfalls eine wirtschaftliche Grenze, die durch das Verhältnis des Marktpreises zu den Beförderungsunkosten bestimmt wird [77]. Erzeugungsmittel, die mit ihren Preisen jenseits dieser Grenze liegen, kommen für die Organisation nicht in Betracht und müssen unberücksichtigt bleiben. Doch zeigt schon dieses Beispiel, daß niemals die Preise allein für die Organisation des Betriebes maßgebend sein können, daß sie vielmehr stets nur in Verbindung mit den Absatz- und Verkehrsverhältnissen Beachtung finden dürfen. Ferner ist bei der Wahl der Organisation auch auf die Arbeitsverhältnisse Rücksicht zu nehmen. Sind wohlfeile Arbeitskräfte in ausreichender Menge vorhanden, so empfiehlt sich eine Wirtschaftsorganisation, bei der zahlreiche Personen gebraucht werden und fruchtbringende Verwendung finden. Wo dagegen ein Mangel an Arbeitskräften hohe Löhne zeitigt, wird der Landwirt zweckmäßig die Inanspruchnahme der menschlichen Arbeitskraft auf ein Mindestmaß beschränken und die Organisation mehr auf die Ausnutzung anderer Produktionsfaktoren zuschneiden [78].

Die eingehende Würdigung all dieser Umstände wird sich meist auf diejenige Frage zuspitzen, die für die landwirtschaftliche Produktion eine besondere Bedeutung besitzt, nämlich auf die Erwägung, ob es zweckmäßig ist, den Betrieb extensiv zu gestalten, oder ob ein intensiver Betrieb den Vorzug verdient. Das unterscheidende Merkmal der beiden Betriebsarten liegt in der Höhe des Aufwandes an Kapital und Arbeit auf einer gegebenen Bodenfläche. Ist dieser Aufwand hoch, so handelt es sich um einen intensiven Betrieb, während ein geringer Aufwand den extensiven Betrieb kennzeichnet [79]. Die Wahl des einen oder des anderen hängt von den verschiedensten Umständen ab. Als erstes sind auch hier wiederum der Boden und das Klima zu berücksichtigen. Je mehr diese die Erzeugung begünstigen, umso lohnender wird sich eine starke und mannigfaltige Inanspruchnahme des Bodens mit Hilfe großen Kapitals und hohen Arbeitsaufwandes erweisen. Hier ist also die intensive Wirtschaft gerechtfertigt [80]. Das Gleiche gilt, wenn infolge einer dichten Bevölkerung der Boden selten ist und daher hoch im Preise steht, während eine dünne Bevölkerung verbunden mit einem Überfluß an Boden die extensive Wirtschaft gestattet [81]. Es sind also auch hier wiederum die wirtschaftlichen Verhältnisse, die sich neben den natürlichen Bedingungen von mitausschlaggebender Bedeutung erweisen. Und zwar müssen sie in ihrer Gesamtheit gewürdigt werden, um zu einer richtigen Entscheidung zu gelangen. Maßgebend ist vor allem das Verhältnis, in welchem sie zueinander stehen [82]. Als Regel gilt, daß billiger Boden verbunden mit hohen Kapitalzinsen und Löhnen den extensiven Betrieb rechtfertigt, während ein intensiver Betrieb da zweckmäßig erscheint, wo niedrige Zinsen und Löhne einem teueren Boden gegenüberstehen. Dagegen darf das Maß der Produktivität nicht ausschlaggebend sein, denn der Zweck des landwirtschaftlichen Betriebes besteht nicht in der Erzielung eines hohen Rohertrages, sondern in der Herbeiführung eines Reingewinnes, also eines günstigen Verhält-

---

[77] Aereboe, Betriebslehre, Seite 243 ff.

[78] Schönberg, Handbuch, Band 1, Seite 607 ff.; Goltz, Handbuch, Seite 298.

[79] Aereboe, Betriebslehre, Seite 180.

[80] Schönberg, Handbuch, Band 1, Seite 607.

[81] Aereboe, Betriebslehre, Seite 291; Buchenberger, Agrarwesen, Band 1, Seite 20.

[82] Aereboe, Betriebslehre, Seite 243 ff.

nisses zwischen jenem und den gesamten Unkosten [83]). Schließlich spielt bei der Intensitätsprüfung auch die Größe des Betriebes eine Rolle. Kleinbetriebe und Betriebe mittleren Umfanges ziehen meist die intensive Bewirtschaftung vor. Wo sie ausnahmsweise extensiv bewirtschaftet werden, handelt es sich durchweg um Betriebe, die sich auf die Selbstversorgung beschränkt haben. Der Großbetrieb dagegen kann extensiv oder intensiv bewirtschaftet sein.

Entschließt sich der Landwirt, den Betrieb intensiv zu gestalten, so hat er weiterhin zu prüfen, bis zu welchem Grade er dies vorteilhaft durchführen kann. Auch diese Frage bedarf einer sorgfältigen Untersuchung, denn bei der Bestimmung des richtigen Intensitätsgrades sind ebenfalls Umstände der verschiedensten Art zu berücksichtigen. Im wesentlichen sind es dieselben, die bereits bei der Abwägung der Vorteile von Intensität und Extensität zu beachten waren. So die durch Boden und Klima gegebenen natürlichen Bedingungen, die Dichte der Bevölkerung, der Vorrat an Boden und dessen Wert, die Gunst des Standortes und anderes mehr. Hier kommen des weiteren die verfügbare Menge an Kapital und das Gesetz des abnehmenden Bodenertrages hinzu. Es ist bereits gesagt worden, daß der intensive Betrieb durch einen höheren Aufwand an Kapital und Arbeit gekennzeichnet wird. Je mehr also die Intensität gesteigert werden soll, umso größer werden die Kapitalmengen sein, die der Landwirt benötigt. Hieraus folgt von selbst, daß der Landwirt nur einen solchen Intensitätsgrad wählen darf, dem seine finanziellen Mittel gewachsen sind [84]). Nicht minder beachtenswert sind die Folgerungen, die sich aus dem Gesetz des abnehmenden Bodenertrages ergeben [85]). Dieses besagt, daß sich trotz eines stetig wachsenden Aufwandes die Erträge nicht unbegrenzt steigern lassen. Vielmehr erreicht infolge der Tatsache, daß die natürlichen Bedingungen dem Einfluß des Menschen zum größten Teile entzogen sind, jeder Aufwand eine Grenze, von welcher an seine Mehrung der Steigerung des Ertrages nicht mehr entspricht, also unwirtschaftlich erscheint, und eine weitere, über die hinausgehend eine Ertragssteigerung überhaupt nicht mehr erzielt werden kann. Hieraus folgt, daß eine jede Intensitätssteigerung ihr frühes oder späteres Ende findet, ein Umstand, der bei der Bestimmung des richtigen Intensitätsgrades wohl beachtet werden muß.

Dieses sind im wesentlichen die Überlegungen, die sich mit der zweckmäßigen Organisation des Betriebes zu befassen haben. Auch sie sind natürlich nicht erschöpfend aufgezählt und es gibt zahlreiche weitere Fragen, die ebenfalls gelöst werden müssen, bevor an die Errichtung des Betriebes geschritten werden darf. Es sei hier nur auf die Möglichkeit hingewiesen, dem Betrieb technische Nebengewerbe anzugliedern, eine Frage, die sich gleichfalls vorwiegend nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten entscheidet.

Die Errichtung des Betriebes selbst setzt voraus, daß der Landwirt sich zunächst die Verfügungsgewalt über eine ausreichende Menge von Produktionsmitteln sichert. Hierbei muß er wie jeder andere Unternehmer vor allem danach streben, ein möglichst großes Betriebskapital in die Hand zu bekommen. Wie bereits gesagt worden ist, besteht dessen Zweck in erster Linie darin, die laufenden Unkosten zu decken. Da nun der Landwirt regelmäßig nur einmal im Jahre auf einen Ertrag rechnen kann, muß sein Betriebskapital so groß sein, daß es die Wirtschaft ungefährdet über die ertraglose Zeit hinwegzuführen vermag. Davon abgesehen hat es ferner die Aufgabe, in außergewöhnlichen Fällen den ungestörten Fortgang des Betriebes zu sichern. Hierdurch vor allem gewinnt es eine überragende Bedeutung. Denn die Landwirtschaft ist in besonderem Maße widrigen Einflüssen

[83]) Settegast, Landwirtschaft, Band 2, Seite 136.
[84]) Goltz, Handbuch, Seite 291.
[85]) Strakosch, Agrarproblem, Seite 62, 66; Aereboe, Agrarpolitik, Seite 89.

der Natur ausgesetzt. „Von dem Vorhandensein eines großen umlaufenden Kapitals hängt mehr als fast von allem anderen die geregelte, energische und erfolgreiche Führung des Wirtschaftsbetriebes ab“ [86]. Eine weitere wichtige Frage bei der Beschaffung der Produktionsmittel ist, wieweit der Landwirt hierzu sein eigenes Vermögen in Anspruch nehmen oder das nötige Kapital im Wege des Kredits beschaffen will [87]. Bei ihrer Entscheidung hat er zu beachten, daß insbesondere das Betriebskapital mit Rücksicht auf seine bestimmungsmäßige Verwendung großen Gefahren unterliegt, er daher nicht immer mit voller Sicherheit auf seinen Wiedereingang rechnen kann. Die Vorsicht wird daher gebieten, nicht das gesamte Betriebskapital im Wege des Kredits zu beschaffen, sondern einen großen Teil aus den eigenen Mitteln zu stellen. Im übrigen ist es die Pflicht des Landwirts, vor jeder Kreditaufnahme zu prüfen, welchem Zweck er das Kapital zuführen will [88]. Soll es als Betriebskapital Verwendung finden, so hat er sich vor Augen zu halten, daß die geliehenen Gelder nach der Verwertung der Ernte zurückgezahlt werden müssen. Denn dann besitzt der Kredit keine sachliche Deckung mehr. Hier wird also der kurzfristige Personalkredit gerechtfertigt sein. Die Aufnahme von Geld in der Form der Hypothekenbestellung dagegen ist zu vermeiden, denn ein Kredit dieser Gestalt besitzt die Neigung, langfristig zu werden. Ein schon erheblich längerer Kredit wird sich empfehlen, wenn das Kapital zur Erwerbung von Zug- und Nutzvieh, von Geräten und Maschinen dienen soll, weil hier meist Jahre vergehen, ehe die aufgewendeten Beträge sich bezahlt machen und zurückfließen. In noch höherem Maße gilt dies für Kredite, mit deren Hilfe Land gekauft und Gebäude errichtet werden sollen. Diese müssen unbedingt langfristig, am besten unkündbar gestaltet werden. Die Form der Hypothekenbestellung erscheint hier am zweckmäßigsten.

Nicht geringeren Schwierigkeiten begegnet die Beschaffung der geeigneten Arbeitskräfte [89]. Hier hat der Landwirt vor allem auf die Tatsache Rücksicht zu nehmen, daß, abgesehen vom Gesinde, der Bedarf an Personal außerordentlich hohen Schwankungen unterliegt, weil der landwirtschaftliche Produktionsgang sich durch einen ständigen Wechsel zwischen arbeitsreichen und arbeitsflauen Monaten auszeichnet. Er kann nun nicht mit der Möglichkeit rechnen, im Winter die überflüssigen Arbeitskräfte wieder zu entlassen, weil diese dann in andere Gegenden ziehen und lohnendere Erwerbszweige aufsuchen würden. Außerdem hat er danach zu trachten, stets geschulte Arbeiter zu beschäftigen, ein Ziel, das sich in der Regel erst im Laufe mehrerer Jahre erreichen läßt. Er wird daher nicht umhin können, langfristige Verträge abzuschließen, um in die Lage zu kommen, sich einen Stamm zuverlässiger und erfahrener Arbeiter heranzuziehen.

Hat der Landwirt nach Überwindung all dieser Schwierigkeiten sich die Verfügungsgewalt über eine ausreichende Menge von Produktionsmitteln verschafft, so kann er nunmehr daran gehen, sie zu einem einheitlichen Ganzen zusammenzufügen. Hierbei hat er sich an diejenigen Richtlinien zu halten, für die er sich bei der Untersuchung der Frage nach der zweckmäßigsten Form des Betriebes entschieden hat. An erster Stelle muß stets das Bemühen stehen, alle produktiven Kräfte in ein günstiges Verhältnis zueinander zu bringen. Denn „die wichtigste Frage der Landwirtschaft auf allen ihren Entwicklungsstufen“ ist, „wie die Ausnutzung des Bodens einerseits und die Ausnutzung der Arbeitskräfte und des Inventars andererseits derart zu vereinen sind, daß sich Boden- und Inventarkapital zu-

[86] Goltz, Handbuch, Seite 290.
[87] Buchenberger, Agrarwesen, Band 2, Seite 181.
[88] Aereboe, Agrarpolitik, Seite 494; Buchenberger, Agrarwesen, Band 2, Seite 4; Schullern, Agrarpolitik, Seite 126; Settegast, Landwirtschaft, Band 1, Seite 169.
[89] Aereboe, Betriebslehre, Seite 200.

sammengenommen am höchsten verzinsen“ [90]). Um eine weitgehende Ausnutzung zu ermöglichen, hat der Landwirt danach zu streben, den Betrieb vielgestaltig zu organisieren. Je besser dies gelingt, umso mehr wird er sich dem Vorbild nähern, das zu erreichen er stets bemüht sein muß. Dies ist das System der freien Wirtschaft. Es besteht darin, die Einrichtung und Führung des Betriebes derart beweglich zu gestalten, daß es möglich ist, sie auf die jeweilige Konjunktur einzustellen. Es wird hierbei von der Beobachtung eines bestimmten Wirtschaftssystems Abstand genommen und dem Betrieb in jedem Jahre diejenige Produktionsrichtung gegeben, die die grade vorliegenden wirtschaftlichen Verhältnisse erfordern [91]. Es hat das unzweifelhaft sehr große Vorteile [92]. Denn est ist hier wie bei keinem anderen Wirtschaftssystem möglich, einerseits die Gunst der jeweils herrschenden Konjunktur auszunutzen, andererseits aber auch drohenden wirtschaftlichen Gefahren rasch und ohne Schädigung des Betriebes auszuweichen. Immerhin läßt sich dieses Ziel nur unter bestimmten Voraussetzungen erreichen [93]. Denn einmal stellt das System der freien Wirtschaft an die Sachkenntnis, Sorgfalt und Umsicht des Landwirts außerordentlich hohe Anforderungen. Ferner müssen gute klimatische Verhältnisse gegeben sein, auch der Boden eine weitgehende und vielgestaltige Inanspruchnahme gestatten. Schließlich sind günstige Absatz- und Arbeiterverhältnisse erforderlich und endlich ein großes Betriebskapital vonnöten. Das System der freien Wirtschaft wird daher stets „nur ein beschränktes Anwendungsgebiet haben und niemals lückenlos an die Stelle anderer Betriebssysteme treten können“ [94]).

Dies ist im wesentlichen die Tätigkeit des Landwirts bei der Organisation des Betriebes, soweit sie für die vorliegende Arbeit von Interesse ist. Ihre Schilderung wird gezeigt haben, daß, abgesehen von den Unterschieden, die sich aus der besonderen Natur des landwirtschaftlichen Produktionsganges ergeben, der Landwirt auch hierbei dieselben Fragen zu entscheiden und die gleichen Aufgaben zu lösen hat wie jeder andere Unternehmer auch.

3. Abschnitt: Die Tätigkeit nach der Organisation des Betriebes.

Der Landwirt ist nunmehr in der Lage, die Produktion aufzunehmen. Und hier bereits wird wiederum eine Tatsache offenbar, die jeder Unternehmung in besonderem Maße als Merkmal eigentümlich ist. Dies ist die Antizipation des Bedarfs. Damit soll keineswegs gesagt sein, daß jeder Landwirt stets mit der Produktion beginnt, ohne vorher feste Bestellungen von Abnehmern in Händen zu haben. Wohl aber ist er immer gezwungen, auch dann an die Bearbeitung des Bodens und der Saat zu schreiten, wenn er sich noch nicht darauf verlassen kann, die zu erwartende Ernte im vollen Umfang abzusetzen. Dies hat seinen Grund einmal darin, daß der landwirtschaftliche Produktionsgang einen gewissen naturgebundenen Zeitraum erfordert. Vor allem aber ist ausschlaggebend, daß mit Rücksicht auf die klimatischen Verhältnisse mit der Produktion stets nur während bestimmter kurzer Zeiträume begonnen werden kann. Ist einer von diesen verstrichen, so bleibt nichts anderes übrig, als zu warten, bis nach Ablauf eines halben, meist eines ganzen Jahres die natürlichen Verhältnisse

---

[90]) Aereboe, Betriebslehre, Seite 291.

[91]) Aereboe, Betriebslehre, Seite 291; Agrarpolitik, Seite 110; Brentano, Agrarpolitik, Seite 83; Goltz, Handbuch, Seite 377.

[92]) Brentano, Agrarpolitik, Seite 83; Goltz, Handbuch, Seite 377.

[93]) Goltz, Handbuch, Seite 377; Settegast, Landwirtschaft, Band 2, Seite 130.

[94]) Schullern, Agrarpolitik, Seite 269.

wiederum die Saat gestatten. Will der Landwirt dies vermeiden, so muß er die jeweils günstigen Jahreszeiten ausnutzen und mit der Produktion beginnen, auch wenn er noch keine festen Abnehmer gefunden hat.

Er steht hier vor derselben Notwendigkeit, der jeder andere Unternehmer ebenfalls unterliegt, nämlich vor dem Zwang, alle Betriebsmittel weitgehend und andauernd in Anspruch zu nehmen. Bei den Geräten und Maschinen kann ein Mangel an Gebrauch noch am ehesten verantwortet werden, weil hier im Falle der Nichtbeschäftigung die Abnutzung nur gering ist[95]. Trotzdem ist auch ihre Stillegung mit Rücksicht auf die Verzinsung des in ihnen steckenden Kapitals möglichst zu vermeiden. In noch höherem Maße gilt das von den Gebäuden des Betriebes, denn diese stellen in der Regel einen weit größeren Kapitalwert dar und unterliegen infolge der Einwirkung des Wetters auch im Falle des Nichtgebrauchs einer ständig hohen Abnutzung[96]. Am dringendsten aber erhebt sich die Forderung nach einer andauernden und weitgehenden Inanspruchnahme bei den menschlichen und tierischen Arbeitskräften, denn diese verursachen fortlaufend sehr hohe Unterhaltungskosten[97]. Hier liegt eines der wichtigsten Erfordernisse, denen sich der Landwirt bei der Führung des Betriebes gegenüber gestellt sieht.

Hierneben erwachsen ihm weitere Aufgabe der mannigfaltigsten Art. Soweit diese rein fachlicher Natur sind, kann von ihrer Schilderung Abstand genommen werden. Denn die vorliegenden Ausführungen sollen nicht die Merkmale der Tätigkeit des Landwirts hervorheben, die ihn als Produzenten kennzeichnen, sondern allein jene, die ihn als Unternehmer in Erscheinung treten lassen.

Zu diesen gehört in erster Linie das Bemühen, für einen günstigen Absatz der gewonnenen Erzeugnisse zu sorgen. Dabei hat der Landwirt einen Umstand zu berücksichtigen, der seine Wirtschaft von fast allen anderen Unternehmungen unterscheidet. Es ist dies die Tatsache, daß für die landwirtschaftlichen Erzeugnisse zwei Abflüsse vorhanden sind, der Markt und der eigene Betrieb[98]. An sich liegt es durchaus in der Hand des Landwirts, ob und inwieweit er seine Produkte verkaufen oder selbst verbrauchen, das heißt, Naturalwirtschaft betreiben will. Er muß aber beachten, daß, da er nun einmal auch für den Markt erzeugt, auch die Frage nach der Zweckmäßigkeit und dem Umfang der Naturalwirtschaft nicht mehr unabhängig von wirtschaftlichen Erwägungen entschieden werden kann[99]. Es ist daher seine Pflicht, in jedem einzelnen Falle zu prüfen, ob es sich vorteilhafter erweist, seine gesamten Erzeugnisse auf den Markt zu bringen und von dort auch seinen Bedarf zu beziehen, oder ob und in welchem Umfang er sie selbst verbrauchen soll. Maßgebend hierfür ist vor allem das Preisverhältnis zwischen den zu verkaufenden und den zu kaufenden Gütern. Von dieser der Landwirtschaft in besonderem Maße eigentümlichen Frage abgesehen, hat der Landwirt wie zahlreiche andere Unternehmer auch zunächst zu untersuchen, in welcher Form der Absatz erfolgen soll. Es stehen ihm hier zwei Wege offen. Er kann seine Erzeugnisse unmittelbar in rohem Zustand verkaufen, er kann sie aber auch vorerst einer Veredelung unterziehen, sei es mittels Nutzviehhaltung, sei es durch technische Nebengewerbe[100]. Von welcher dieser Möglichkeiten er Gebrauch machen soll, wird — abgesehen von der Mitwirkung natürlicher Umstände wie der Haltbarkeit und Transportfähigkeit der Erzeugnisse - vor allem durch wirtschaftliche Gesichtspunkte entschieden.

[95]) Aereboe, Betriebslehre, Seite 203.
[96]) Aereboe, Betriebslehre, Seite 203.
[97]) Aereboe, Betriebslehre, Seite 200, 203.
[98]) Aereboe, Betriebslehre, Seite 101.
[99]) Aereboe, Betriebslehre, Seite 101.
[100]) Aereboe, Betriebslehre, Seite 101.

so durch Preisverhältnisse, Verkehrs- und Marktverhältnisse[101]). Das Gleiche gilt, wenn dem Landwirt für den Absatz mehrere Märkte zur Verfügung stehen. Auch hier sind vorwiegend wirtschaftliche Umstände für die Wahl ausschlaggebend. So kann es angesichts hoher Beförderungskosten vorteilhafter sein, sich auf einem nahen Markt mit billigen Preisen zu begnügen, während niedrige Transportkosten oft die Möglichkeit geben, die höheren Preise entfernterer Märkte ausnutzen.

Es erhellt bereits hier, daß wie auch auf allen anderen Gebieten der unternehmungsweisen Tätigkeit nach der Organisation des Betriebes wiederum der Ermittlung der wirtschaftlichen Sachlage eine überragende Bedeutung zukommt. Und zwar bestimmen die Ergebnisse, welche diese zeitigt, nicht nur den Absatz, sie sind vielmehr in hohem Maße mitausschlaggebend für die jeweilige Gestalt und Führung des Betriebes schlechthin. Dies gilt in erster Linie von den Feststellungen, die hinsichtlich der Preisverhältnisse getroffen werden[102]). Sie sind vor allem maßgebend für die jeweilige Produktionsrichtung der Wirtschaft. Sie entscheiden weiterhin die Frage, ob die erforderlichen Bedarfsgüter durch Ankauf oder, soweit dies möglich ist, durch Selbsterzeugung zu beschaffen sind. Ihr Einfluß ist ebenso groß auf die jährliche Wahl des Anbauverhältnisses der Ackerfrüchte wie auf den jeweiligen Intensitätsgrad des gesamten Betriebes. Und zwar gilt dies sowohl von den Preisen der landwirtschaftlichen Erzeugnisse und Bedarfsgüter wie auch von dem des Kapitals, dem Zins. Je höher dieser beispielsweise ist, umso mehr muß der Landwirt das Kapital da und derart zur Verwendung bringen, daß es sich so rasch wie möglich umsetzt und wieder zurückfließt[103]). Daneben erfordern in gleichem Maße die Arbeiterverhältnisse eine andauernde und eingehende Betrachtung[104]). Dies schon deshalb, weil der Lohn insbesondere bei intensiv geführten Wirtschaften einen sehr hohen Anteil an den gesamten Unkosten stellt. Und schließlich darf der Landwirt auch die Verkehrsverhältnisse nie außer Acht lassen. Die Verbesserung des Beförderungswesens ist noch lange nicht zum Abschluß gelangt und jeder der hier erzielten Fortschritte bringt dem Landwirt neue Ausblicke und neue Möglichkeiten, führt zugleich aber auch einen erweiterten Wettbewerb und damit neue wirtschaftliche Gefahren herbei. Beiden gilt es rasch und wirksam zu begegnen, eine Pflicht, die sich überhaupt angesichts einer jeden Änderung der wirtschaftlichen Sachlage erhebt.

Ihre Erfüllung zählt zu den schwierigsten Aufgaben, denen sich der Landwirt gleich anderen Unternehmern gegenübergestellt sieht. Bevor er sich hier nämlich zu Maßnahmen entschließt, die von der bisherigen Organisation und Handhabung des Betriebes abweichen, muß er sich zunächst über die voraussichtliche Dauer des Umschwunges schlüssig werden, insbesondere prüfen, ob es sich nicht nur um Saisonschwankungen handelt. Gelangt er zu der Überzeugung, daß die Änderung der wirtschaftlichen Sachlage nur kurz sein wird, so darf er ihr allenfalls einen Einfluß auf die laufende Betriebsführung einräumen. Die Organisation des Betriebes selbst wird er erst dann den veränderten Umständen anzupassen versuchen, wenn deren neuer Zustand von längerer Dauer zu sein verspricht[105]). In welcher Form dies geschieht, hängt von der Art des einzelnen Falles ab. Stets

[101]) Schönberg, Handbuch, Band 1, Seite 639; Settegast, Landwirtschaft, Band 2, Seite 335.

[102]) Aereboe, Betriebslehre, Seite 243, 291, 301, 308, 321, 323; Agrarpolitik, Seite 89, 459, 461; Strakosch, Agrarproblem, Seite 66; Schönberg, Handbuch, Band 1, Seite 607; Goltz, Handbuch, Seite 31.

[103]) Aereboe, Agrarpolitik, Seite 494.

[104]) Schönberg, Handbuch, Band 1, Seite 607; Goltz, Handbuch, Seite 31, 298.

[105]) Aereboe, Betriebslehre, Seite 243 ff.

aber werden hier alle diejenigen Aufgaben und Fragen wieder auftauchen, die bereits bei der Darstellung des landwirtschaftlichen Produktionsganges vor und bei der Organisation des Betriebes geschildert worden sind. Von einer Wiederholung darf Abstand genommen werden. Abschließend sei lediglich bemerkt, daß der Landwirt bei einer angesichts veränderter wirtschaftlicher Umstände zweckmäßig erscheinenden Umgestaltung der Führung oder Organisation des Betriebes schon deshalb vor erhöhten Schwierigkeiten steht, sich daher einer besonderen Sorgfalt befleißigen muß, weil infolge der Unbeweglichkeit des in erster Linie die sachliche Wirtschaftsgrundlage bildenden Bodens dem landwirtschaftlichen Produktionsgang eine gewisse Schwerfälligkeit zu eigen ist. Dies verleiht dem Betrieb zwar eine erhöhte Stetigkeit, verpflichtet aber zugleich auch den Landwirt, Änderungen der wirtschaftlichen Sachlage nicht so rasch und unbedingt sich anzupassen, wie dies auf anderen Gebieten der unternehmungsweisen Tätigkeit vorteilhaft erscheinen mag [106]).

Neben der Aufgabe der fortlaufenden Ermittlung der wirtschaftlichen Sachlage, die fast vorwiegend die Erfassung außerhalb des Betriebes liegender Umstände zum Gegenstand hat, steht wie bei jeder unternehmungsweisen Tätigkeit die Pflicht zur ständigen Beaufsichtigung des Betriebes selbst. Hierunter fällt einmal die Kontrolle der ordnungsmäßigen Durchführung der rein technischen Arbeiten, wie der Bearbeitung des Bodens, der Saat und der Ernte sowie der Wartung und Pflege der Tiere, ferner die Sorge für eine schonende Behandlung der Gebäude, Maschinen und Geräte und endlich das auf eine einwandfreie Unterkunft und Verpflegung der menschlichen Arbeitskräfte gerichtete Bemühen. Hierher gehört weiterhin die Aufrechterhaltung der Ordnung im Betriebe. Bei dieser Tätigkeit erfährt der Landwirt eine weitgehende Unterstützung durch die Buchführung, denn deren Aufgabe liegt nicht zum geringsten Teile in der fortlaufenden ziffernmäßigen Überwachung aller Bestände und Umsätze. Sie gibt ihm die Möglichkeit, darüber zu wachen, daß nichts gestohlen wird oder abhanden kommt, daß alle Käufe und Verkäufe rechtzeitig und richtig beglichen werden und daß die im Betriebe beschäftigten Arbeitskräfte pünktlich ihren Lohn erhalten; auch setzt sie ihn in den Stand, sich jederzeit über die Wirtschaftsbestände und Umsätze eingehend zu unterrichten [107]).

Nicht minder wichtig als die Beaufsichtigung aller tatsächlichen Vorgänge und Zustände im Betriebe ist die Kontrolle der Rentabilität der Wirtschaft. Wie jeder andere Unternehmer so hat sich auch der Landwirt nach Ablauf bestimmter Zeiträume darüber zu vergewissern, ob der Betrieb mit oder ohne Erfolg arbeitet und wie groß der Erfolg ist. Dies setzt wie schon bei der Aufstellung des Voranschlages auf der einen Seite eine Zusammenfassung sämtlicher Unkosten voraus, allerdings mit dem Unterschiede, daß dort deren voraussichtliche Höhe geschätzt wurde, während sie nunmehr genau bestimmt werden kann. Dies wird keinen größeren Schwierigkeiten begegnen als in jedem anderen Betriebe auch. Mühevoller schon ist auf der anderen Seite die Feststellung des rohen Ertrages seinem geldlichen Werte nach. Der rohe Ertrag besteht in der Gesamtheit aller Erzeugnisse der Bodenkultur, der Viehhaltung und der Nebengewerbe [108]). Die Ermittlung seines geldlichen Wertes unterliegt deshalb besonderen Schwierigkeiten, weil einmal zahlreiche landwirtschaftliche Erzeugnisse überhaupt keine marktgängige Ware bilden und für sie daher ein Preis auch nicht feststeht. Bei anderen, insbesondere solchen, die ihrer hauptsächlichen Bestimmung gemäß wiederum im

---

[106]) Goltz, Handbuch, Seite 15.

[107]) Aereboe, Betriebslehre, Seite 625; Strakosch, Agrarproblem, Seite 368 ff.; Thaer, Grundsätze, Seite 169.

[108]) Schönberg, Handbuch, Band 1, Seite 644.

Betriebe verwendet werden sollen, fallen häufig Marktpreis und Gebrauchswert auseinander. Weitere endlich dienen zur Erzeugung andere Produkte, dürfen daher nicht ihrem ganzen Werte nach dem Rohertrage zugezählt werden, denn hierbei ist lediglich das letzte Erzeugnis zu berücksichtigen[109]. All diese Schwierigkeiten aber können den Landwirt nicht von der Pflicht zur sorgfältigen Ermittlung des Rohertrages seinen geldlichen Werte nach entbinden, denn erst dessen möglichst genaue Feststellung gestattet unter Gegenüberstellung mit der Gesamtheit der Unkosten die Erkenntnis des Reinertrages. Bei dessen Würdigung gelten dieselben Erwägungen, die bereits bei der Berechnung der voraussichtlichen Rentabilität Berücksichtigung gefunden hatten. Er muß also eine angemessene Verzinsung der zur Verwendung gelangten Kapitalien bieten sowie eine billige Entschädigung für die persönliche Mühewaltung des Landwirts und für das von ihm übernommene Risiko. Der hiernach etwa noch verbleibende Rest stellt den Unternehmergewinn dar und kommt ebenfalls dem Landwirt zugute. Das unentbehrliche Hilfsmittel ist auch bei der Berechnung der Rentabilität wiederum die Buchführung[110]. Denn nur sie gestattet eine lückenlose Zusammenfassung aller Unkosten und Erträge und bietet durch die ordnungsmäßige Gegenüberstellung beider ein genaues Bild der wirtschaftlichen Lage des Betriebes. Ist diese zufriedenstellend, so steht nichts im Wege, den Produktionsgang in der bisherigen Gestalt und Handhabung fortzuführen. Gibt sie dagegen zu Beanstandungen Anlaß, weil der Reingewinn unter der erforderlichen Höhe bleibt oder gar der Rohertrag nicht einmal die Unkosten zu decken vermag, so muß der Landwirt auf Mittel sinnen, die Rentabilität zu verbessern. Die gebräuchlichsten Wege hierzu sind wie bei jeder anderen Unternehmung auch einmal eine Herabminderung der Unkosten und andererseits eine Steigerung der Erträge.

Da eine Herausnahme von Kapital oder Arbeit aus dem Betriebe schwierig, oft sogar untunlich ist, läßt sich eine Herabminderung der Unkosten noch am ehesten auf dem Wege der Rationalisierung erreichen. Hierunter versteht man die Herstellung desselben oder gar eines besseren Erzeugnisses mit geringeren Verlusten am Rohstoff und unter sparsamerer Verwendung von Hilfsstoffen, Arbeit und Geld[111]. Um dies zu erreichen, wird der Landwirt wie jeder Unternehmer zweckmäßig zunächst danach trachten, seine Betriebsführung zu verbessern. Erst dann empfiehlt es sich, an eine Rationalisierung des Betriebes selbst zu schreiten. Die hierbei sich bietenden Angriffspunkte sind mannigfaltiger Art. So hat sich, dem von der Industrie gegebenen Beispiel folgend, die Landwirtschaft heute mehr und mehr einer Rationalisierung des Stoffes zugewendet. Hierunter fallen Typisierung, Normung, Spezialisierung und Standardisierung. Daneben läuft das Bestreben nach einer Verbesserung der Arbeitswirtschaft. Und diese ist es, der vor allem eine große Bedeutung zukommt[112]. Denn es hat sich gezeigt, daß, weil der landwirtschaftliche Produktionsgang in weitgehendem Maße naturgebunden verläuft und sich der menschlichen Einwirkung nur wenig zugänglich erweist, eine umfängliche Rationalisierung eigentlich allein bei dem Arbeitsgange möglich ist. Sie kann hier in dreifacher Richtung verlaufen. Einmal ist es möglich, die menschliche und tierische Arbeitskraft durch technische Hilfsmittel zu unterstützen. Ferner kann der Landwirt versuchen, sie durch eine steigende Anwendung von Geräten und Maschinen überhaupt zu ersetzen. Große Erfolge sind allerdings hierbei nicht zu erzielen[113]. Denn einmal sind die Arbei-

[109] Schönberg, Handbuch, Band 1, Seite 644.
[110] Aereboe, Betriebslehre, Seite 652; Goltz, Handbuch, Seite 530.
[111] Strakosch, Agrarproblem, Seite 8.
[112] Aereboe, Agrarpolitik, Seite 549.
[113] Strakosch, Agrarpolitik, Seite 8.

ten, bei denen die Erzeugnisse der Technik vollwertig an die Stelle der Handarbeit zu treten vermögen, nicht allzu zahlreich. Ferner ist erwiesen, daß eine erweiterte Ingebrauchnahme von Geräten und Maschinen meist nicht zu einer Minderung, sondern zu einer Vermehrung der Arbeitskräfte führt [114]. Der Landwirt muß daher mit der Tatsache rechnen, diese überhaupt nicht oder doch zumindest nicht in dem Maße ersetzen zu können, wie es in der Industrie möglich gewesen ist. Es ist daher gezwungen, sein Augenmerk vornehmlich dem dritten Wege zuzuwenden, nämlich dem Versuch, die menschliche Arbeitskraft selbst zu rationalisieren. Dies kann einmal durch eine Verbesserung ihrer Qualität geschehen, durch eine Steigerung der Kunstfertigkeit und des Verständnisses der Arbeitskräfte sowie ihrer Interessen am Betrieb. Hierneben steht die Möglichkeit der Arbeitsteilung. Sie setzt einen Arbeitsplan voraus, der eine Verteilung der Arbeit nach zeitlichen, örtlichen und sachlichen Gesichtspunkten vornimmt [115]. Eine zweckmäßige örtliche Verteilung ist deshalb nicht ohne Bedeutung, weil häufig sogar kleine Gutswirtschaften einen räumlichen Umfang einnehmen, der den manch großer Industriebetriebe übertrifft. Eine sorgfältige zeitliche Arbeitsteilung ist mit Rücksicht auf die Natur des landwirtschaftlichen Produktionsganges geboten, denn dieser bringt in regelmäßiger Wiederkehr arbeitsflaue und arbeitsreiche Monate. Gelingt es hierbei dem Landwirt, möglichst viele Arbeiten in solche Zeiten zu verlegen, in denen die Hände aus natürlichen Gründen ruhen müssen, so wird er in den mit Arbeit reicher bedachten Jahreszeiten eine wesentliche Entlastung erfahren und so im Ganzen mit weniger Arbeitskräften auskommen. Als nicht minder bedeutungsvoll erweist sich endlich auch die sachliche Verteilung der Arbeit auf bestimmte Personen. Es läßt sich hier ein sehr hoher Grad der Verfeinerung erreichen, der mitunter gradezu die Entstehung eines Spezialistentums zur Folge gehabt hat [116]. Dennoch wird der Landwirt stets mit der Tatsache rechnen müssen, daß die mannigfaltige Arbeitsteilung, wie sie in der Industrie in so erstaunlicher Weise durchgeführt worden ist, niemals auf den landwirtschaftlichen Produktionsgang übertragen werden kann [117]. Es scheitert dies an denselben Umständen, die wie bereits gezeigt, der Rationalisierung des landwirtschaftlichen Betriebes schlechthin nur ein beschränktes Anwendungsgebiet einräumen.

Erweist sich deshalb diese als unzureichend, die wirtschaftliche Lage des Betriebes zufriedenstellend zu verbessern, so bleibt nur der Weg einer Ertragssteigerung übrig. Eine solche läßt sich, da die klimatischen Verhältnisse der menschlichen Beeinflussung nicht zugänglich sind, allein durch einen Mehraufwand an Kapital oder Arbeit erreichen. Hierbei muß jedoch beachtet werden, daß eine Steigerung der Intensität des Betriebes nicht in jedem Falle geeignet ist, die Rentabilität zu erhöhen. Sie führt zwar regelmäßig zu einer Vermehrung des rohen Ertrages, ist jedoch stets auch von größeren Unkosten begleitet [118]. Hieraus folgt, daß nur eine solche Intensitätssteigerung gewinnbringend sein wird, bei welcher Ertragsmehrung und Unkostenmehrung in einem günstigen Verhältnis zueinander stehen [119]. Wann dies der Fall ist, entscheiden die den Betrieb umgebenden wirtschaftlichen Verhältnisse [120]. Als fördernd erweisen sich hier fallende Preise der landwirtschaftlichen Bedarfsgüter und

[114] Strakosch, Agrarproblem, Seite 8; Buchenberger, Agrarwesen, Band 1, Seite 548.

[115] Aereboe, Agrarpolitik, Seite 11, 549; Goltz, Handbuch, Seite 260; Vorlesungen, Seite 28.

[116] Schullern, Agrarpolitik, Seite 216.

[117] Aereboe, Betriebslehre, Seite 237.

[118] Aereboe, Agrarpolitik, Seite 89.

[119] Fuchs, Agrarpolitik, Seite 67.

[120] Strakosch, Agrarproblem, Seite 66, 67.

sinkende Zinsen, denn dies gestattet, dem Betrieb neues und billiges Kapital zuzuleiten, und führt damit zu einer die Steigerung der Unkosten übertreffenden Vermehrung der Erträge. Dasselbe gilt von einer Verbesserung und Verbilligung der Verkehrsverhältnisse, denn dies kommt steigenden Preisen der landwirtschaftlichen Erzeugnisse gleich. Eine tatsächliche Erhöhung dieser wird ebenfalls fast immer eine Intensitätssteigerung rechtfertigen. Der Landwirt muß sich also stets erst der Gunst der wirtschaftlichen Verhältnisse vergewissern, ehe er daran gehen kann, durch eine Vermehrung des Aufwandes an Kapital oder Arbeit die Rentabilität seines Betriebes zu verbessern. Im übrigen hat er, wie schon bei der Rationalisierung, danach zu trachten, eine Steigerung der Intensität zunächst bei der laufenden Betriebsführung anzusetzen, also sein Kapital zum Ankauf von besserem Dünger, Kraftfutter u. a. zu verwenden, um erst dann an die Intensivierung des Betriebes selbst zu gehen [121]). Ferner erscheint es zweckmäßig, wenn er von vornherein die Folgen einer Intensitätssteigerung bedenkt, die, von der Mehrung der Unkosten abgesehen, vor allem in erweiterten Schwierigkeiten bei der Führung der Wirtschaft liegen [121]).

Es erscheint hier am Platze, allgemein über die Anforderungen, die an die Leitung des Betriebes zu stellen sind, ein paar Worte zu sagen. Dabei darf auf die vorstehenden Ausführungen Bezug genommen werden. Sie haben gezeigt, daß auch hinsichtlich seiner zur Führung der Wirtschaft notwendigen persönlichen Kenntnisse und Fähigkeiten der Landwirt durchaus jedem anderen Unternehmer gleichgeachtet werden muß. Selbstverständliche Voraussetzung ist zunächst, daß er das nötige fachliche Rüstzeug besitzt, also mit allen Fragen vertraut ist, die rein landwirtschaftlicher Natur sind. Hierzu zählen auch ausreichende technische Kenntnisse, denn er muß in der Lage sein, den Wert eines jeden Gerätes und einer jeden Maschine zu erkennen, und weiterhin die Kunst der ordnungsmäßigen Buchführung. Daneben muß er über die Fähigkeit verfügen, mit Menschen umzugehen und den Wert ihrer Arbeitskraft richtig einzuschätzen. Wie jeder andere Unternehmer soll er ferner ausgedehnte wirtschaftliche Kenntnisse besitzen. Denn die Organisation und das Schicksal seines Betriebes hängen, wie gezeigt worden ist, in weitgehendem Maße von der richtigen Erkenntnis der ihn umgebenden wirtschaftlichen Verhältnisse ab. Er muß gelernt haben, aufmerksam die Preis-, die Verkehrs- und Arbeiterverhältnisse zu beobachten, die Gesetze der sich hier ständig zeigenden Schwankungen zu ergründen und diese sich zunutze zu machen. Nicht mindere Anforderungen sind an sein Vertrautsein mit den gesetzlichen Vorschriften, den Handelsbräuchen und dem Tarifwesen zu stellen. In seiner eigenen Arbeitsleistung soll er sich als ausdauernd, sorgfältig und umsichtig erweisen. Und schließlich muß er auch über Gaben verfügen, die nur schwer erlernbar sind und von denen dennoch der Erfolg seiner Tätigkeit weitgehend abhängt. Hierzu zählen vor allem organisatorische Fähigkeiten, spekulativer Sinn und die Kunst des planmäßigen Vorausdenkens.

Abschließend sei endlich noch auf die allgemeinen Voraussetzungen hingewiesen, die dem landwirtschaftlichen Produktionsgang zugrundeliegen. Sie sind die gleichen, auf denen sich jede andere Unternehmung ebenfalls aufbaut. Hierzu gehören die hochentwickelten geld- und kreditwirtschaftlichen Verhältnisse der heutigen Zeit, die Errungenschaften der Technik, des Verkehrs und des Marktwesens sowie das Vorhandensein einer besitzlosen und wirtschaftlich abhängigen Klasse von Arbeitern. Sie sind wie der Industrie und dem Handel so auch der Landwirtschaft zugutegekommen und haben bei jenen wie bei dieser das Entstehen und die Weiterbildung der unter-

[121]) Aereboe, Agrarpolitik, Seite 128.

nehmungsweisen Tätigkeit bedingt und begünstigt, wenngleich dort die Entwicklung sehr viel früher eingesetzt und dementsprechend einen höheren Grad der Reife erlangt hat als hier.

4. Abschnitt: Ergebnis.

Die Schilderung des landwirtschaftlichen Produktionsganges, soweit er für die vorliegende Arbeit von Belang ist, sowie die Kennzeichnung seiner allgemeinen Voraussetzungen können damit als abgeschlossen gelten. Wenngleich sie keinen Anspruch auf Vollständigkeit zu erheben vermögen, so dürften sie doch gezeigt haben, daß das produktive und wirtschaftliche Handeln des Landwirts, von den rein fachlichen Unterschieden abgesehen, im wesentlichen dieselben Züge trägt, die jeder anderen Unternehmung ebenfalls zu eigen sind. Hier wie dort bildet die sachliche Grundlage eine Vereinigung produktiver Kräfte. Mit ihrer Hilfe werden Erzeugnisse gewonnen, die, sei es in rohem Zustand, sei es nach einer Bearbeitung, auf dem Markt abgesetzt werden. Das Ziel dieser Tätigkeit ist die Herbeiführung eines Gewinnes auf dem Wege der Befriedigung fremder Bedürfnisse. Der Zwang, sich diesen anzupassen, sowie die Tatsache, daß auch die zweckmäßige Führung des Betriebes im übrigen und seine Organisation in weitgehendem Maße von außerhalb liegenden wirtschaftlichen Umständen abhängen, bedingt eine enge Verflechtung des landwirtschaftlichen Produktionsganges mit der ihn umgebenden Wirtschaft. Dies wiederum hat zur Folge, daß wie bei jeder anderen Unternehmung auch neben die Erledigung der rein fachlichen Obliegenheiten als zweite selbständige Aufgabe die Leitung des Betriebes vom wirtschaftlichen Standpunkt aus tritt. Die Grundlage, auf welcher allein der Landwirt hierbei erfolgreich arbeiten kann, ist die Verfügungsgewalt, die er hinsichtlich der produktiven Kräfte besitzt und die ihm gestattet, Führung und Organisation des Betriebes den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Verhältnissen anzupassen. Das Ganze geht auf eigene Rechnung des Landwirts. Ihm fließt also der volle Gewinn zu und er allein trägt die Gefahr des Verlustes. Auch auf ihm lastet also das Risiko, das jeder Unternehmung eigentümlich erscheint. Hierbei ist nicht an die Gefahr des technischen Mißlingens der Produktion gedacht, die infolge der widrigen Einflüsse der Natur den landwirtschaftlichen Betrieb in besonderem Maße bedroht. Denn sie kennzeichnet den Landwirt lediglich als Produzenten, nicht dagegen als Unternehmer. Vielmehr ist es die Möglichkeit des wirtschaftlichen Mißlingens, die als zweite Gefahrenquelle neben jene tritt. Ihr ist der Landwirt in gleichem Maße wie jeder andere Unternehmer ausgesetzt. Denn die enge Verflochtenheit seines Betriebes mit den wirtschaftlichen Verhältnissen weitester Räume läßt ungünstige Einwirkungen auch sich sehr weit entfernt vollziehender Vorgänge zu, sei es auf dem Gebiete der Preisbildung, des Verkehrswesens, der Zoll- und Handelspolitik usw.[122], ein Schicksal, das sich besonders bei unsicheren wirtschaftlichen Verhältnissen unheilvoll auszuwirken vermag. Abschließend sei endlich noch auf das letzte Merkmal hingewiesen, das der Feststellung bedarf, um das Bild des landwirtschaftlichen Produktionsganges als einer Unternehmung abzurunden. Es ist bereits bei dem oben vorgenommenen Versuch, eine Begriffsbestimmung der Unternehmung zu geben, gesagt worden, daß nur da von einer Unternehmung gesprochen werden kann, wo entweder ein großes Kapital oder zahlreiche Arbeitskräfte oder beides vereint zur Verwendung gelangen. Hieraus folgt, daß nicht jeder landwirtschaftliche Betrieb als eine Unternehmung ange-

[122]) Strakosch, Agrarproblem, Seite 368, 374; Aereboe, Agrarpolitik, Seite 459 ff.; Buchenberger, Agrarwesen, Band 2, Seite 57 ff.; Thaer, Grundsätze, Seite 159.

sehen werden kann, hierfür vielmehr nur ein solcher in Frage kommt, der über eine gewisse Größe verfügt. Allerdings läßt sich nicht ohne weiteres sagen, wo die Grenze liegt, jenseits derer die landwirtschaftliche Produktion nicht mehr die Züge der Unternehmung trägt. Man wird sich hier wohl am zweckmäßigsten der Einteilung bedienen, die Aereboe [123]) hinsichtlich des Umfanges der einzelnen Landgutswirtschaften vornimmt. Er teilt die Betriebe nach ihrer räumlichen Ausdehnung und der Art der Tätigkeit der leitenden Persönlichkeit in Großbetriebe, größere Gutsbetriebe, kleinere Gutsbetriebe, kleine bäuerliche Betriebe und Zwergbauernbetriebe ein. Hiervon können ohne Bedenken die Großbetriebe als Unternehmungen gelten. Das Gleiche gilt von den größeren Gutsbetrieben, bei denen der Leiter der Wirtschaft die täglichen Anordnungen noch allein zu treffen vermag, zu ihrer Durchführung jedoch sich eigens hierfür angestellter Hilfskräfte bedienen muß, und bei denen die Bodenflächen von dem Haupthofe aus, wenn auch in Verbindung mit Vorwerken, bewirtschaftet werden können. Bedenklich erscheint es schon, ob auch die kleineren Gutsbetriebe, bei denen der Leiter der Wirtschaft ohne Vorwerke die Führung des Betriebes allein oder mit Hilfskräften durchführen kann, als Unternehmungen angesehen werden können. Doch wird dies in der Regel zu bejahen sein. Dagegen können die kleineren bäuerlichen Betriebe, bei denen die Arbeitskräfte vornehmlich vom Landwirt selbst und seinen Familienangehörigen gestellt werden, grundsätzlich nicht als Unternehmungen gelten. Dem widerspricht schon der Sprachgebrauch des Wortes, wenngleich nicht verkannt werden soll, daß im übrigen auch derartige Betriebe hier und da durchaus den Anforderungen des Begriffes gerecht zu werden vermögen. Die Zwergbauernbetriebe endlich, auch Parzellenbetriebe genannt, scheiden zweifelsfrei aus.

Mit dieser abschließenden Feststellung dürfte der Zweck der vorstehenden Ausführungen erfüllt sein, nämlich zu zeigen, daß, von den durch die Kleinheit des Betriebes bedingten Ausnahmen abgesehen, der landwirtschaftliche Produktionsgang eine Unternehmung darstellt.

4. Teil:

Der landwirtschaftliche Pachtbetrieb als Unternehmung.

Mit der vorstehend gewonnenen Erkenntnis ist allerdings dem Zweck der vorliegenden Arbeit unmittelbar noch nicht gedient, denn sie trifft den landwirtschaftlichen Produktionsgang nur insoweit, als er in der Form des Eigenbetriebes abläuft. Immerhin ist sie von mittelbarem Nutzen. Denn sie ermöglicht es, die Untersuchung der endgültigen Frage, ob auch der Pachtbetrieb als eine Unternehmung angesehen werden kann, auf eine Betrachtung derjenigen Unterschiede, die zwischen ihm und dem Eigenbetriebe bestehen, und auf die Feststellung zu beschränken, ob diese ein abweichendes Ergebnis rechtfertigen.

1. Abschnitt: Nichtwesentliche Unterschiede zwischen Eigenbetrieb und Pachtbetrieb.

Beim Pachtbetrieb ist vor allem die Tatsache zu berücksichtigen, daß der Pächter in der Regel bereits eine fertige Wirtschaft vorfindet. Bei ihm entfällt also im wesentlichen derjenige Teil der unternehmungsweisen Tätigkeit, welcher der Organisation des Be-

[123]) Aereboe, Betriebslehre, Seite 8, 9.

triebes vorausgeht und sich mit dieser selbst befaßt. Doch ist bereits gesagt worden, daß es sich hierbei um die Erledigung von Aufgaben mehr vorbereitender Natur handelt. Sie sind selbstverständlich Bestandteil der unternehmungsweisen Tätigkeit, jedoch nicht in dem Maße, daß ohne sie von einer Unternehmung nicht gesprochen werden könnte. Wenn sie dennoch bei dem oben vorgenommenen Versuch, eine Schilderung der unternehmungsweisen Tätigkeit zu geben, Berücksichtigung gefunden haben, so ist dies durch den Zwang bedingt gewesen, bei einer Begriffsbestimmung der Unternehmung alle Merkmale zu kennzeichnen, welche diese überhaupt aufweisen kann, auch wenn sie nicht in jedem einzelnen Falle vorliegen. Die Tatsache also, daß der Pächter meist bereits einen organisierten Betrieb vorfindet, rechtfertig keineswegs, sein wirtschaftliches Handeln aus dem Kreis der unternehmungsweisen Tätigkeit auszuscheiden, ebenso wie es nicht angängig ist, dem Leiter einer Gutswirtschaft deshalb den Charakter des Unternehmers abzusprechen, weil er diese in produktionsfertigem Zustand käuflich erworben hat.

Eine weitere Besonderheit des Pachtbetriebes ist die dem Pächter obliegende Pflicht zur Pachtzinszahlung (§ 581 Abs. 1 S. 2 BGB.). Sie stellt zweifellos eine Belastung dar, die in dieser Form der Eigenbetrieb nicht kennt. Dennoch ist sie für den Begriff der unternehmungsweisen Tätigkeit ohne Bedeutung. Selbst wenn die Pachtzinsen von einer unangemessenen Höhe sein sollten, so würde sich hieraus lediglich eine finanzielle Mehrbelastung des Pachtbetriebes gegenüber dem Eigenbetriebe ergeben. In der Regel aber wird die durch sie bedingte Erhöhung der Unkostensumme annähernd dadurch ausgeglichen, daß es dem Pächter gestattet ist, bei der Würdigung des von ihm erzielten Überschusses die Verzinsung aller derjenigen Kapitalswerte außer Acht zu lassen, die dem Verpächter gehören.

Ein drittes Merkmal, das den Pachtbetrieb von dem Eigenbetrieb unterscheidet, liegt in der Tatsache, daß dem Pächter grundsächtlich allein der auf seine Person gestellte Kredit zur Verfügung steht, während es bei dem Eigenbetriebe möglich ist, den Grund und Boden selbst zu beleihen. Dieser Nachteil kann sich oft als sehr drückend erweisen, ein Mangel, der auch durch das Gesetz betreffend die Ermöglichung der Kapitalkreditbeschaffung vom 9. Juli 1926 nur teilweise behoben worden ist. Jedoch muß beachtet werden, daß sich in dieser Lage auch zahlreiche andere Betriebe befinden, die ebenfalls allein auf den persönlichen Kredit angewiesen sind und ungeachtet dessen Unternehmungen darstellen, so auch der landwirtschaftliche Eigenbetrieb, der die Möglichkeit der Immobiliarkreditaufnahme bereits restlos ausgeschöpft hat. Die gegenüber dem Eigenbetrieb in der Regel festzustellende schmalere Kreditbasis des Pachtbetriebes ist also keineswegs geeignet, bei der Betrachtung beider mit dem Maßstab der begrifflichen Merkmale der Unternehmung zu einem unterschiedlichen Ergebnis zu gelangen.

Das Gleiche gilt von dem Pfandrecht, das dem Verpächter gemäß §§ 581 Abs. 2, 559 ff., 585 BGB zusteht, und von den Besonderheiten des Pachtbetriebes, die sich aus den §§ 582, 586 und 587 BGB ergeben. Sie sind sämtlich für den Begriff der Unternehmung völlig belanglos und können ebenfalls ein abweichendes Ergebnis nicht rechtfertigen.

2. Abschnitt: Wesentliche Unterschiede zwischen Pachtbetrieb und Eigenbetrieb.

Von ungleich größerer Bedeutung ist demgegenüber der Umstand, daß der Pachtbetrieb mit Produktionsmitteln arbeitet, von denen der Grund und Boden mitsamt den Gebäuden stets und das Inventar sehr häufig im Eigentum eines anderen, meist des Verpächters, stehen. Zwar reicht diese Tatsache an sich noch nicht aus, die Kennzeichnung

des Pachtbetriebes als eine Unternehmung zu hindern. Denn, wie oben festgestellt worden ist, gehört das Eigentum an den produktiven Mitteln keineswegs zu den begriffsnotwendigen Merkmalen der Unternehmung. Diese verlangt vielmehr allein, daß ihr Leiter die Verfügungsgewalt hierüber besitzt. Die Verfügungsgewalt über eine Sache setzt jedoch durchaus nicht immer das Eigentum hieran voraus. Wohl aber entspringen aus dem Umstand, daß der Pächter in großem Umfang mit ihm nicht gehörigen Produktionsmitteln arbeitet, zwei ihm obliegende Verpflichtungen. Und diese sind es, die seinen Charakter als Unternehmer völlig in Frage stellen. Es handelt sich hier einmal um die Verpflichtung, die sich aus der Bestimmung des § 583 BGB ergibt.

Wie bereits gesagt, ist unerläßliches Merkmal einer jeden unternehmungsweisen Tätigkeit die Verfügungsgewalt, die ihr Leiter über die sachliche Grundlage, über die im Betrieb vereinigten produktiven Kräfte besitzt. Denn diese allein ermöglicht es, die Handhabung und die Organisation des Betriebes der jeweiligen wirtschaftlichen Lage anzupassen und damit dem eigentlichen Wesen der Unternehmung gerecht zu werden, nämlich durch die rasche und restlose Befriedigung der vorhandenen Bedürfnisse einen Gewinn zu erzielen. Sie allein gibt auch das Mittel an die Hand, dem auf jeder unternehmungsweisen Tätigkeit in besonderem Maße lastenden Risiko wirksam zu begegnen. Sie erweist sich nach alledem von so weittragender Bedeutung, daß ohne sie von einer Unternehmung nicht gesprochen werden kann. Wie die obigen Ausführungen gezeigt haben, besteht sie bei dem landwirtschaftlichen Eigenbetrieb so weit, wie die natürlichen Verhältnisse es gestatten. Dagegen zeigt der Pachtbetrieb wesentlich andere Züge, denn bei ihm sind der Verfügungsgewalt des Leiters durch die Bestimmung des § 583 BGB sehr enge Grenzen gezogen. Diese Vorschrift bestimmt, daß der Pächter eines landwirtschaftlichen Grundstücks ohne die Erlaubnis des Verpächters keine Änderungen in der wirtschaftlichen Bestimmung des Grundstücks vornehmen darf, die auf die Art der Bewirtschaftung über die Pachtzeit hinaus von Einfluß sind. Entscheidend ist also die Stellungnahme des Verpächters. Widerspricht dieser nicht, so erlangt der Pächter die volle Verfügungsgewalt und einer Änderung der wirtschaftlichen Bestimmung steht nichts mehr im Wege. Wird dagegen die Erlaubnis versagt, so sind dem Pächter weitgehend die Hände gebunden. Zwar läßt § 583 BGB einen gewissen Spielraum offen. Denn der Pächter ist befugt, ohne Erlaubnis des Verpächters und sogar dessem Widerspruch entgegen solche Änderungen in der wirtschaftlichen Bestimmung vorzunehmen, bei denen sich der frühere Zustand bis zum Ablauf der Pachtzeit wiederherstellen läßt. Mit dieser Einschränkung der in § 583 BGB aufgestellten Regel ist jedoch dem Zweck des Pachtbetriebes nur wenig gedient. Denn sie bietet im wesentlichen allein die Möglichkeit, eine zweckmäßige, der beschränkten Produktivität des Bodens Rechnung tragenden Fruchtfolge durchzuführen. So wird es dem Pächter beispielsweise gestattet sein, einen im vorigen Jahr mit Kartoffeln bestellten Acker heute für den Rübenbau zu verwenden, auch, eine schlechte Wiese vorübergehend in Ackerland umzuwandeln[121]). Die Anpassung an die stets wechselnden wirtschaftlichen Verhältnisse verlangt jedoch weit mehr. Sie wird es häufig nicht nur zweckmäßig sondern im Interesse der Rentabilität sogar erforderlich erscheinen lassen, von einem Wirtschaftssystem zum anderen hinüberzuwechseln. Damit sind jedoch in der Regel tiefgehende Änderungen in der Organisation des Betriebes verbunden. Es sei als Beispiel nur festgestellt, daß der Ackerbau andere Gebäude und Einrichtungen verlangt wie die Weidewirtschaft. Grade diese, mit dem Grund und Boden mehr oder weniger fest verbundenen Anlagen sind es aber, die

---

[121]) Staudinger, Kommentar, zu § 583 BGB.

das Gesetz der Einwirkung des Pächters völlig entzieht [125]). Desgleichen ist ihm verboten, Waldbestände abzuholzen, um die hierdurch gewonnenen Flächen als Ackerland zu verwenden, schließlich auch, unrentable Äcker oder Weiden in Lehm-, Kies- oder Mergelgruben zu verwandeln [126]). Es ist hier nicht am Platze, die Billigkeit dieser Regelung zu prüfen und zu fragen, ob das Interesse des Verpächters an der Erhaltung seines Eigentums oder die wirtschaftlichen Belange des Pächters eine bevorzugte Berücksichtigung verdienen. Denn der Zweck der vorliegenden Ausführungen ist allein zu untersuchen, ob dem Pächter die Verfügungsgewalt so zu eigen ist, wie es unerläßliches Merkmal einer jeden unternehmungsweisen Tätigkeit ist. Diese Frage muß angesichts der eben getroffenen Feststellungen verneint werden. In Übereinstimmung hiermit befindet sich die amtliche Begründung zu dem Entwurf des Landpachtgesetzes. Dort heißt es: „Es sind Fälle denkbar, in denen sich während der Dauer der Pachtzeit herausstellt, daß der Pächter beispielsweise infolge einer Veränderung der Absatzmöglichkeiten oder des Arbeitsmarktes bei der bisherigen Art der Bewirtschaftung nicht mehr bestehen kann". Und weiter: „Der nichtwirtschaftende, bisweilen landwirtschaftlich auch nicht sachkundige Eigentümer kann . . . eine . . . wünschenswerte, vielleicht sogar erforderliche Bodenverbesserung oder Wirtschaftsänderung durch seinen Widerspruch verhindern". Nach alledem ist festzustellen, daß die dem Pächter zustehende Verfügungsgewalt über die Produktionsmittel lediglich solche Maßnahmen gestattet, die die Erhaltung des Betriebes in seinem bisherigen Bestande gewährleisten [127]), sie also im wesentlichen gleichbleibende wirtschaftliche Verhältnisse voraussetzt. Dagegen umfaßt sie nicht auch die Befugnis zu tiefergehenden Umgestaltungen der Führung des Betriebes oder seiner Organisation, denn die dem landwirtschaftlichen Produktionsgang in besonderem Maße eigentümliche Schwerfälligkeit verleiht solchen Maßnahmen fast immer eine sehr nachhaltige Wirkung und gestattet nicht so leicht die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes, wie dies § 583 BGB für den Fall des Widerspruchs verlangt. Sie wird also regelmäßig bedeutungsvollen Änderungen der wirtschaftlichen Sachlage gegenüber versagen. Unter diesen Umständen ist es nicht angängig, den Pachtbetrieb mit dem Eigenbetrieb auf eine gleiche Stufe zu setzen und ihn ebenfalls als eine Unternehmung anzusehen.

Die andere sich aus dem Eigentum des Verpächters an der Mehrheit der Produktionsmittel ergebende Verpflichtung ist in § 591 BGB niedergelegt. Hiernach hat der Pächter das Grundstück nach Beendigung der Pachtzeit zurückzugewähren. Mit der Erfüllung dieser Verpflichtung wird zweifellos seinem produktiven und wirtschaftlichen Handeln ein Ende gesetzt und erreicht auch der bisherige Gang des Betriebes einen vorläufigen Abschluß, weil dessen Gestalt und Handhabung, wie gezeigt, weitgehend von der Persönlichkeit des Leiters abhängen. Dennoch kann der Zwang zur Rückgabe an sich noch nicht hindern, den Pächter als einen Unternehmer zu bezeichnen, sofern nur die weiteren Voraussetzungen hierfür restlos erfüllt sind. Denn er besagt für sich allein betrachtet lediglich, daß die Verfügungsgewalt des Pächters über den Betrieb von begrenzter Dauer ist. Dies trifft jedoch auch auf den Leiter des Eigenbetriebes zu, sei es, daß ihm die Verfügungsgewalt unfreiwillig durch Tod oder Konkurs genommen wird, sei es, daß er freiwillig durch Auflösung oder Übereignung des Betriebes auf sie verzichtet. Der Zwang zur Rückgabe allein vermag also keinen grundlegenden Unterschied zwischen Pachtbetrieb und Eigenbetrieb zu schaffen. Wohl aber ist es die Länge der Zeit, während derer die Verfügungsgewalt besteht, die den

---

[125]) Staudinger, Kommentar, zu § 583 BGB.
[126]) Warneyer, Kommentar, zu § 583 BGB.
[127]) Staudinger, Kommentar, zu § 583 BGB.

Pachtbetrieb in einem völlig anderen Lichte erscheinen läßt. Bei dem oben vorgenommenen Versuch, eine Begriffsbestimmung der Unternehmung zu geben, ist bewußt davon Abstand genommen worden, sie mit zeitlichen Maßstäben zu messen. Dies hat seinen Grund in der Mannigfaltigkeit der Formen, in denen die unternehmungsweise Tätigkeit zum Ausdruck gelangt und von denen eine jede durch ihre besondere Lebensdauer gekennzeichnet wird. Es gibt Unternehmungen, die von vornherein nur auf kurze Zeit berechnet sind, so beispielsweise die Durchführung einer oft nur wenige Stunden währenden sportlichen Veranstaltung. Anderen wieder, und hierzu gehört die überwiegende Mehrheit, ist eine längere Lebensdauer eigentümlich und sie werden in der Regel auch zunächst für einen nicht absehbaren Zeitraum errichtet. Zu denjenigen Unternehmungen, die schon ihrer Natur nach einen besonders weitgespannten zeitlichen Rahmen voraussetzen, gehört der landwirtschaftliche Produktionsgang. Dieser hat es vorwiegend mit der Erzeugung lebender Organismen zu tun, deren Wachstum naturgebunden verläuft und sich grundsätzlich einer beschleunigenden Einwirkung nicht zugänglich erweist. Hinzu kommt, daß mit der Produktion nicht beliebig begonnen werden kann, dies vielmehr das Vorhandensein bestimmter klimatischer Verhältnisse voraussetzt. Der Boden selbst, der das vornehmste sachliche Betriebsmittel bildet, ist unbeweglich, eine Eigenschaft, die auch den übrigen Produktionsmitteln eine gewisse Schwerfälligkeit verleiht. Sie kommt besonders darin zum Ausdruck, daß umgestaltende Maßnahmen nicht nur bei der Organisation sondern auch bei der Führung des Betriebes auf einen nicht unerheblichen Widerstand stoßen und selbst im Falle ihrer erfolgreichen Durchführung erst nach Ablauf längerer Zeiten von Wirkung sind. Im Gegensatz zu dem industriellen Unternehmer, der über einen meist recht beweglichen Betrieb verfügt, und vor allem im Gegensatz zu den Unternehmungen auf dem Gebiete des Handels, die mitunter imstande sind, sich in der kürzesten Zeit völlig umzugestalten, ist daher der Landwirt mit Rücksicht auf die Schwerfälligkeit der ihm zur Verfügung stehenden produktiven Mittel gezwungen, auf sehr lange Sicht zu arbeiten. Diese Notwendigkeit wird dem Eigenbetrieb keine Sorge bereiten, denn sein Leiter weiß, daß ihm, von dem Eintritt unerwarteter Geschehnisse abgesehen, die Verfügungsgewalt über die Produktionsmittel auf eine lange Zeit hinaus erhalten bleibt. In der gleichen Lage befindet sich der Pachtbetrieb, dem ein auf viele Jahre geschlossener Pachtvertrag zugrundeliegt. Das Bürgerliche Gesetzbuch hat jedoch, seiner individualistischen, privatwirtschaftlichen Grundeinstellung folgend, die Länge der Zeit, für welche ein Pachtvertrag eingegangen wird, völlig in die freie Vereinbarung der Parteien gestellt. Von ihnen wird nun der Pächter fast stets auf den Abschluß langfristiger Verträge Wert legen. Anders der Verpächter. Dieser ist fast immer abgeneigt, sich auf lange Zeit zu binden, weil er sich die Möglichkeit der Übernahme des Betriebes in die eigene Verwaltung nicht erschweren oder, besonders in Zeiten eines schwachen Angebots an Pachtbetrieben, in die Lage kommen will, die aus dem Steigen der Pachtzinsen entspringenden Vorteile wahrzunehmen. Zwar tragen einsichtsvolle Verpächter der Stellung ihres Vertragspartners Rechnung. So werden beispielsweise die Domänen des preußischen Staates grundsätzlich für einen Zeitraum von 18 Jahren verpachtet. Dies ist jedoch bei weitem nicht die Regel und es dürfte unbestreitbar sein, daß auch heute noch zahllose Pachtverträge für einen Zeitraum eingegangen werden, der dem Pächter ein Wirtschaften auf lange Sicht außerordentlich erschwert, wenn nicht gar unmöglich macht. Fälle, die derart gelagert sind, lassen, von dem oben gekennzeichneten unzureichenden Inhalt der Verfügungsgewalt abgesehen, noch einen weiteren Mangel dieser in Erscheinung treten, nämlich ihre Beschränkung auf einen Zeitraum, der mit dem Wesen der landwirtschaftlichen Unternehmung nicht vereinbar ist.

3. Abschnitt: Ergebnis.

Das Ergebnis, das die vorstehenden Ausführungen in ihrer Gesamtheit gewähren, ist nach alledem folgendes.

Während dem landwirtschaftlichen Eigenbetrieb die Merkmale der unternehmungsweisen Tätigkeit in vollem Umfang zu eigen sind, mithin keine Bedenken bestehen, ihn allgemein als eine Unternehmung anzuerkennen, ist dies beim Pachtbetrieb nicht zulässig. Dieser wird vielmehr nur da als eine Unternehmung gelten, wo zwei Erfordernissen Genüge getan ist. Einmal muß dem Pächter die jeder Unternehmung eigentümliche Verfügungsgewalt sachlich in vollem Umfang zustehen, also auch die Befugnis, solche Änderungen in der wirtschaftlichen Bestimmung des Grundstücks vorzunehmen, die auf die Art der Bewirtschaftung über die Pachtzeit hinaus von Einfluß sind. Zum zweiten muß ihm das Haben dieser Verfügungsgewalt für einen solchen Zeitraum gesichert sein, der ein Wirtschaften auf lange Sicht gestattet. Fehlt auch nur eins dieser beiden Erfordernisse, so ist eine Unternehmung nicht gegeben.

5. Teil:

Der Entwurf zum Landpachtgesetz.

Die vorstehend gewonnene Erkenntnis darf als das grundlegende Ergebnis der vorliegenden Arbeit verzeichnet werden. Sie ist von unmittelbarem Wert. Denn sie zeigt, wo ein wirtschaftsliberalistisch denkender Gesetzgeber, der bestrebt ist, der unternehmungsweisen Tätigkeit auch auf dem Gebiete der Landwirtschaft zum Siege zu verhelfen, den Hebel ansetzen muß, um dem Pachtbetrieb die Möglichkeit zu geben, ebenfalls eine Unternehmung zu werden und damit den gleichen Entwicklungsgang zu nehmen, den der Eigenbetrieb bereits durchlaufen hat. Er muß die beiden Mängel beseitigen, die vorstehend gekennzeichnet worden sind und die einmal darin bestehen, daß die Ausübung der Verfügungsgewalt über die Produktionsmittel in dem Umfang, wie ihn der Pächter als Unternehmer benötigt, von der Zustimmung des Verpächters abhängt, und weiterhin darin, daß die Dauer des Vertrages der freien Vereinbarung der Parteien überlassen ist, der Pächter also sehr häufig von vornherein vor der Unmöglichkeit steht, auf lange Sicht zu wirtschaften.

Der Entwurf des Landpachtgesetzes trägt beiden Mängeln Rechnung. Die von ihm vorgesehene Regelung des landwirtschaftlichen Pachtrechts weist, unter Beiseitelassung der minder wichtigen und hier nicht interessierenden Vorschriften, folgende wesentlichen Züge auf.

1. Abschnitt: Vervollkommnung der Herrschaft des Pächters über den Pachtbetrieb in sachlicher Hinsicht.

1. Titel:
§ 592c Abs. 1, 2 des Entwurfs.

Zum ersten ist an eine Vervollkommnung der Herrschaft des Pächters über den Pachtbetrieb in sachlicher Hinsicht gedacht. § 592c Abs. 1 des Entwurfs bestimmt zwar, daß der Pächter auch in Zukunft an die Zustimmung des Verpächters gebunden sein soll, wenn er die Art der Bewirtschaftung des Grundstücks in einer Weise ändern will, die über die Pachtzeit hinaus von Einfluß ist. Der Absatz 2 dieser Vorschrift läßt es aber zu, daß, wenn die Einwilligung des Verpächters ohne wichtigen Grund versagt wird, sie auf Antrag durch eine Entscheidung des Gerichts ersetzt werden kann. Bedingung hierfür ist,

daß die Änderung der Wirtschaftsart nach den anerkannten Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft zweckmäßig ist, und weiterhin, daß sie den wirtschaftlichen Wert des Grundstücks voraussichtlich über die Dauer des Pachtverhältnisses hinaus erhöhen wird. Das heißt im wesentlichen, es müssen die gleichen Voraussetzungen vorliegen, auf Grund derer sich auch der Eigenbetrieb zu einer Änderung der Wirtschaftsart entschließen würde. Der Entwurf will also das entscheidende Gericht zwingen, sich in die Lage eines Leiters eines Eigenbetriebes zu versetzen und die gleichen Überlegungen anzustellen, denen sich jener unterziehen müßte. Daß hierbei auch mit der Sorgfalt vorgegangen wird, die der Leiter des Eigenbetriebes mit Rücksicht auf die ihm obliegende Verantwortung beobachten muß, ist gewährleistet, denn „eine schuldhafte Verletzung dieser . . . Amtspflicht kann gemäß Artikel 131 der Reichsverfassung das Land, dessen Behörde das Gericht ist, schadensersatzpflichtig machen" (Entwurf). Der Zweck des § 592 c ist nach alledem der, dem Pachtbetriebe dieselben Bewegungsmöglichkeiten zu geben, deren sich der Eigenbetrieb erfreut und die allein eine wirksame Anpassung an veränderte Verhältnisse erlauben.

2. Titel:
§ 592 c Abs. 3 des Entwurfs.

Der Entwurf hat, um dieses Ziel vollkommen zu erreichen, dem Verpächter weiterhin die Verpflichtung auferlegt, nach der Beendigung der Pachtzeit dem Pächter die Verwendungen zu ersetzen, die dieser für die Änderung der Wirtschaftsart gemacht hat, sofern sie den Wert des Pachtgrundstückes noch erhöhen (§ 592 c Abs. 3). Für diese Bestimmung ist die Erwägung ausschlaggebend gewesen, daß eine weitergehende Verfügungsgewalt über den Pachtbetrieb für den Pächter nur dann von praktischer Bedeutung ist, wenn er erwarten kann, daß ihm die in der Richtung einer Änderung der Wirtschaftsart gemachten Aufwendungen zumindest teilweise ersetzt werden. Für den Verpächter bedeutet dies zweifellos eine finanzielle Belastung. Der Entwurf bestimmt jedoch, daß das Gericht seine Einwilligung nur dann ersetzen darf, wenn ihm die Erstattung der Aufwendungen zugemutet werden kann. Auch hier tritt also das Bestreben zutage, eine solche und nur eine solche Entscheidung zu treffen, zu der sich auch der Leiter eines Eigenbetriebes angesichts seiner finanziellen Mittel entschließen würde.

3. Titel:
§ 591 e des Entwurfs.

Damit ist der Abbau einer rechtlichen Bindung vorgesehen, die es dem Pächter bis heute unmöglich gemacht hat, nach den gleichen Grundsätzen zu wirtschaften wie der Eigenbetrieb. Allerdings betrifft § 592 c lediglich die Änderung der Wirtschaftsart und die zum Zwecke einer solchen gemachten Aufwendungen. Andere Aufwendungen, die lediglich der Verbesserung des Grundstücks dienen, ohne mit einer dauernden Änderung der Wirtschaftsart verbunden zu sein, fallen nicht hierunter. Der Grund für diese Zweiteilung liegt darin, daß es schon nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen dem Pächter völlig freisteht, Aufwendungen zu machen, die die Art der Bewirtschaftung nicht beeinflussen, zumindest nicht über die Dauer des Vertrages hinaus. Eine unmittelbare gesetzliche Schranke besteht in dieser Hinsicht nicht. Dennoch erschwert es das geltende Recht dem Pächter mittelbar, solche Aufwendungen vorzunehmen. Nach den §§ 581 Abs. 2 und 547 BGB kann er sie nämlich von dem Verpächter nur dann ersetzt verlangen, wenn sie notwendig gewesen sind; im übrigen bestimmt sich die Ersatzpflicht des Verpächters nach den Vorschriften über die

Geschäftsführung ohne Auftrag, das heißt, sie besteht nur, wenn die Aufwendungen dem Interesse und dem wirklichen oder mutmaßlichen Willen des Verpächters entsprechen oder ihn bereichern. Diese Regelung ist für den Pächter von Nachteil, denn sie verpflichtet ihn zur Darlegung von Tatsachen, die nur schwer nachgewiesen werden können; zudem ist die abdingbar, eine Möglichkeit, von der häufig zu Gunsten des Verpächters Gebrauch gemacht wird. Sie hat daher bewirkt, daß der Pächter Aufwendungen, die wohl der Verbesserung des Grundstücks dienen, aber nicht notwendig sind, heute regelmäßig nur dann vornimmt, wenn er selbst noch in die Lage kommen wird, ihren Erfolg auszuwerten. Dies aber setzt wiederum eine längere Vertragsdauer voraus. Der Entwurf trägt auch dem Rechnung, denn er bestimmt in § 591 e, daß der Verpächter dem Pächter solche Aufwendungen, die nach den anerkannten Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft zweckmäßige Verbesserungen des Pachtgrundstücks darstellen, insoweit ersetzen muß, als sie dessen wirtschaftlichen Wert zur Zeit der Beendigung der Pacht noch erhöhen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, daß entweder der Verpächter den Aufwendungen zugestimmt hat oder sein Einverständnis durch das Gericht ersetzt worden ist. Das Gericht ist hierzu unter denselben Voraussetzungen befugt, auf Grund derer es eine Änderung der Bewirtschaftungsart gestatten kann, das heißt, einmal muß die Verbesserung nach den anerkannten Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft zweckmäßig sein, weiterhin muß sie den wirtschaftlichen Wert des Grundstücks voraussichtlich über die Pachtzeit hinaus erhöhen und endlich muß der Ersatz der Aufwendungen dem Verpächter zugemutet werden können. Auch hier ist das Ziel des Entwurfs offensichtlich. Dem Pächter soll nicht nur wie bisher gestattet sein, der Verbesserung des Grundstücks dienende Aufwendungen zu machen, ihm sollen auch die tatsächlichen Schwierigkeiten aus dem Wege geräumt werden, die nach der geltenden Regelung dem noch entgegenstehen. Er soll mithin — und hier tritt wiederum das Bestreben zutage, das den Gesetzgeber bereits bei der Schaffung des § 592 c geleitet hat — dieselben Bewegungsmöglichkeiten erhalten, über die schon der Eigenbetrieb verfügt. Die §§ 592 c und 591 e wirken also in derselben Richtung. Berücksichtigt man weiterhin noch, daß der Entwurf die vorgenannten Bestimmungen für solche zwingenden Rechts erklärt, so erscheint die von ihm vorgesehene Regelung wohl geeignet, dem Pächter in rechtlicher und in tatsächlicher Hinsicht die Verfügungsgewalt in die Hand zu geben, die er benötigt, um den Pachtbetrieb nach den Grundsätzen der unternehmungsweisen Tätigkeit zu führen.

2. Abschnitt: Vervollkommnung der Herrschaft des Pächters über den Pachtbetrieb in zeitlicher Hinsicht (§§ 594d bis 596c des Entwurfs).

Die zweite wichtige Änderung, die der Entwurf mit sich bringt, ist in den §§ 594 d bis 596 c niedergelegt. Nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches endet grundsätzlich ein für eine bestimmte Zeit eingegangener Pachtvertrag mit dem Ablauf dieser, ein für unbestimmte Zeit geschlossener auf Grund einer Kündigung mit dem Ablauf der Kündigungsfrist. Der Entwurf bringt hier eine durchgreifende Änderung zwingenden Rechts mit dem Ziele, eine Auflösung kurzfristiger Pachtverhältnisse durch den Verpächter zu erschweren. Dem dient einmal die Vorschrift des § 594 d, die eine Kündigung auch dann für erforderlich erklärt, wenn das Pachtverhältnis für eine bestimmte Zeit eingegangen worden und diese abgelaufen ist. Hinzu kommt, daß der Verpächter in der Regel von dem Kündigungsrecht nur dann Gebrauch machen kann, wenn bestimmte Voraussetzungen vorliegen. Der Entwurf unterscheidet hier zwischen drei Gruppen von Pachtverhältnissen. Die erste Gruppe umfaßt diejenigen Pachtverträge, die dem stärksten Kündigungsschutz unterliegen. Dazu ge-

hören die Kultivierungspächter, die Landgüter, bei denen das Pachtverhältnis noch nicht 9 Jahre, und andere Grundstücke, bei denen es noch nicht 5 Jahre besteht, sowie die Pachtverträge über ein Grundstück von weniger als 20 Hektar. Hier ist auch nach Ablauf der vereinbarten Pachtzeit eine Kündigung grundsätzlich nur dann zulässig, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Die wichtigen Gründe sind in § 595 Abs. 2 erschöpfend aufgezählt. Unter die zweite Gruppe fallen vornehmlich Pachtungen über Grundstücke zwischen 20 und 100 Hektar, bei denen die Pachtzeit bereits 9 Jahre gedauert hat. Sie können ebenfalls grundsätzlich nur beim Vorliegen eines wichtigen Grundes vom Verpächter aufgelöst werden; dieser ist jedoch befugt, das Pachtverhältnis auch ohne Angabe eines wichtigen Grundes zu kündigen, wenn er sich zur Zahlung eines Abzugsgeldes bereit erklärt. Die dritte Gruppe erfaßt Pachtverträge über Güter von 100 und mehr Hektar, die auf mindestens 18 Jahre geschlossen worden sind. Sie dürfen ohne Angabe eines wichtigen Grundes und ohne Angebot eines Abzugsgeldes gekündigt werden. All dies sind Fälle der ordentlichen Kündigung. Daneben besteht unter bestimmten Voraussetzungen das Recht zur fristlosen Kündigung. Sie ist dann zulässig, wenn infolge eines vertragswidrigen Verhaltens des Pächters oder aus anderen Gründen dem Verpächter die Fortsetzung des Vertrages nicht mehr zugemutet werden kann. Der Grundgedanke der Regelung ist offensichtlich. Er besteht in dem Bestreben, die Auflösung kurzfristiger Verträge durch den Verpächter zu erschweren und die Kündigung langfristig bestehender Pachtungen zu erleichtern. Hierdurch wird einmal erreicht, daß der Verpächter einen Anreiz zum Abschluß langfristiger Verträge erhält, und weiterhin, daß dort, wo dieser Anreiz versagt, der Pächter in die Lage kommt, die ihm überlassene Wirtschaft grundsätzlich auch über die vereinbarte Zeit hinaus zu behalten. Es kann selbstverständlich nicht der Sinn der §§ 594 d ff. sein, den Pachtbetrieb in zeitlicher Hinsicht dem Eigenbetrieb völlig gleich zu stellen und eine dauernde Herrschaft des Pächters über ihn zu sichern. Wohl aber soll dem Pächter die Möglichkeit gegeben werden, die Herrschaft solange auszuüben, daß ein Wirtschaften auf weite Sicht gewährleistet ist. Dieses Ziel wird durch den Entwurf erreicht.

Damit wäre auch der zweite Mangel behoben, der den Pachtbetrieb bis heute gehindert hat, denselben Entwicklungsgang zu nehmen wie der Eigenbetrieb, und es stände dem Pächter kein Hindernis mehr entgegen, die ihm überlassene Wirtschaft nach den Grundsätzen der unternehmungsweisen Tätigkeit zu führen. Der Entwurf erfüllt also nicht nur die Ansprüche, die seine Verfasser angesichts des Pachtverhältnisses als einer Arbeitsgemeinschaft erheben zu können glauben, er wird insoweit auch der auf dem Boden der liberalen Wirtschaft stehenden Forderung gerecht, dem Pachtbetriebe die Stellung einer Unternehmung zu verschaffen.

3. Abschnitt: Wirtschaftlicher Pachtschutz (§ 594c Abs. 1 des Entwurfs).

Ob das vorstehend festgestellte Ergebnis allerdings bewußt von den Verfassern des Entwurfs im Hinblick auf die Forderung geschaffen worden ist, dem Pachtbetriebe die Stellung einer Unternehmung zu geben, ist nicht anzunehmen. Es ist bereits gesagt worden, daß die amtliche Begründung lediglich von einer „Arbeitsgemeinschaft" zwischen Verpächter und Pächter spricht. Schon dieser Umstand deutet darauf hin, daß, wenn dem Gesetzgeber überhaupt die Anschauung von dem Pachtbetriebe als einer Unternehmung vorgeschwebt hat, dies nicht in ausschlaggebendem Maße der Fall gewesen sein kann. Es kommt ein anderer Umstand hinzu, der dies bestätigt. Der Entwurf enthält neben den soeben geschilderten Vorschriften weitere Bestimmungen, die sich mit dem Gedanken vom Pachtbetriebe als

einer Unternehmung nicht vertragen. Gemeint ist der „wirtschaftliche Pachtschutz", der von der Reichspachtschutzordnung in den Entwurf mit hinübergenommen worden ist.

1. Titel:
§ 594 c Abs. 1 des Entwurfs und der Pachtbetrieb als eine Arbeitsgemeinschaft.

Der „wirtschaftliche Pachtschutz" hat im Entwurf seinen Ausdruck in der Vorschrift des § 594 c Abs. 1 gefunden, die bestimmt, daß, wenn die Leistungen des Verpächters oder Pächters infolge einer Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse nicht mehr gerechtfertigt sind, jeder Vertragsteil eine der Billigkeit entsprechende andere Festsetzung verlangen kann. Damit ist für das Gericht, das im Streitfalle zu entscheiden hat, die Möglichkeit gegeben, in die vertraglichen Vereinbarungen einzugreifen und sie abzuändern. Der Zwang, der hierbei notwendigerweise der einen oder der anderen Partei angetan wird, widerspricht zweifellos dem Grundsatz der Vertragsfreiheit, der das Schuldrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches beherrscht. Dennoch erscheint er gerechtfertigt, wenn man dem leitenden Gedanken des Entwurfs folgt und das Pachtverhältnis als eine Arbeitsgemeinschaft zwischen Verpächter und Pächter ansieht. Denn das Wesen einer Arbeitsgemeinschaft besteht nicht nur darin, daß die in ihr zusammengeschlossenen Personen ihre Kräfte zu gemeinsamem Wirken vereinigen, es entspricht ihr auch, daß der Erfolg allen zugute kommt und der Mißerfolg von allen gemeinsam getragen wird. Auf das Pachtverhältnis angewendet bedeutet dies, daß das Maß aller geschuldeten Leistungen, vor allem aber die Höhe des Pachtzinses dem jeweiligen finanziellen Ergebnis des Pachtbetriebes zu entsprechen hat. Bei folgerichtiger Auswertung des Gedankens von der Arbeitsgemeinschaft hätte daher der Gesetzgeber die Bestimmungen des Entwurfs so gestalten müssen, daß sie eine nach Ablauf etwa eines jeden Pachtjahres erfolgende Neufestsetzung aller Leistungen, insbesondere des Pachtzinses ermöglichten. Eine solche Regelung würde aber zweifellos eine dauernde Unruhe in das Pachtverhältnis hineingetragen und eine ständige Quelle unerwünschter Streitigkeiten geschaffen haben. Der Entwurf hat daher die Möglichkeit einer Neufestsetzung eingeengt und sie nur für den Fall zugelassen, daß die Leistungen des Verpächters oder Pächters infolge einer Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse nicht mehr gerechtfertigt erscheinen.

2. Titel:
§ 594 c Abs. 1 des Entwurfs und der Pachtbetrieb als eine Unternehmung.

Wie bereits gesagt, entspricht eine Regelung dieser Gestalt wohl der Anschauung von dem Pachtverhältnis als einer Arbeitsgemeinschaft. Dagegen erscheint sie, wie sich aus den folgenden Ausführungen ergeben wird, mit dem Wesen des Pachtbetriebes als einer Unternehmung völlig unvereinbar.

§ 594 c Abs. 1 des Entwurfs spricht von „Leistungen des Pächters oder Verpächters". Damit sind alle Leistungen gemeint, die von den Parteien während der Dauer des Pachtvertrages geschuldet werden, gleichgültig, ob sie regelmäßig wiederkehren oder nicht, und ohne Rücksicht darauf, ob es sich um Geld- oder Naturalleistungen handelt. Zu ihnen zählen beispielsweise Beiträge zu den Reparaturunkosten und Meliorationen, zu deren Vornahme sich die eine oder andere Partei verpflichtet hat. Wie bereits angedeutet, ist es aber in erster Linie der Pachtzins, der von § 594 c Abs. 1 betroffen wird, denn seine Zahlung bildet die vornehmste Pflicht, die

während der Dauer des Pachtvertrages aus diesem entspringt. § 594 c Abs. 1 schafft mithin folgende Rechtslage.

Auf der einen Seite kann der Pächter, wenn infolge einer Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse die ihm obliegenden Leistungen, vor allem die Höhe des Pachtzinses, nicht mehr gerechtfertigt erscheinen, eine Minderung dieser Leistungen, insbesondere eine Herabsetzung des Pachtzinses, verlangen. Die Leistungen erscheinen dann „nicht mehr gerechtfertigt", wenn sie zu den Gegenleistungen des Verpächters in einem Mißverhältnis stehen. Seinen äußeren Ausdruck findet dieses Mißverhältnis in einer Minderung des endgültigen Ertrages des Pachtbetriebes, wie er dem Pächter vor der Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse zugute gekommen ist. Hieraus folgt, daß § 594 c Abs. 1 überall da zugunsten des Pächters Platz greifen soll, wo die Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse den Ertrag des Pachtbetriebes derart gemindert hat, daß das vordem bestehende Gleichgewichtsverhältnis zwischen den beiderseitigen Leistungen gestört erscheint. In diesen Fällen ist der Pächter befugt zu verlangen, daß auf dem Wege einer Herabminderung seiner Leistungen, insbesondere des Pachtzinses, der Verpächter einen Teil des wirtschaftlichen Mißerfolges trägt. Volkswirtschaftlich betrachtet bedeutet dies, daß dem Pächter die Möglichkeit gegeben werden soll, das auf ihm lastende wirtschaftliche Risiko teilweise auf den Verpächter abzuwälzen.

Es ist jedoch bereits bei dem oben vorgenommenen Versuch, eine Begriffsbestimmung der Unternehmung zu geben, wiederholt betont worden, daß von einer Unternehmung nur da gesprochen werden darf, wo ihr Träger allein die Gefahr des wirtschaftlichen Mißlingens und des hierdurch bedingten Verlustes der im Betriebe angelegten Vermögenswerte trägt. Denn das hierin liegende Risiko bildet nicht nur das notwendige Korrelat des alleinigen Rechtes am gesamten Gewinn, es ist zugleich auch das Merkmal, das in besonderem Maße einem wirtschaftlichen Handeln die Prägung der unternehmungsweisen Tätigkeit gibt und vor allem deren Vorzüge begründet. Die eingehende Ermittlung der wirtschaftlichen Sachlage, die richtige Organisation und Führung des Betriebes, die Sorge, die gewonnenen Erzeugnisse rasch und vollständig abzusetzen, kurz, die gesamte unternehmungsweise Tätigkeit wird von dem Bestreben geleitet, das auf ihr lastende Risiko so weit wie möglich auszuschalten, denn nur so kann ein Gewinn erzielt werden. Das Risiko also ist es, das der Unternehmung die ihr eigentümliche Spannkraft verleiht und sie zwingt, all ihre Kräfte und damit auch all ihre Vorzüge zum eigenen Nutzen und zum Nutzen der Gesamtheit zu entfalten. Hieraus folgt, daß jede auch nur teilweise Befreiung der Unternehmung von der Last des Risikos zu einem Nachlassen ihrer Spannkraft führen muß, sie damit ihres Wesens entkleidet und zugleich auch ihrer Vorzüge beraubt. Betrachtet man den § 594 c Abs. 1 des Entwurfs unter diesem Gesichtswinkel, so wird sein Unwert für den Pachtbetrieb als eine Unternehmung offenbar. Denn er gestattet, das auf dem Pachtbetrieb lastende Risiko teilweise auf den Verpächter abzuwälzen.

Lehnt man es aber ab, dem § 594 c Abs. 1 folgend die aus dem Pachtvertrag entspringenden Leistungen zugunsten des Pächters anderweitig festzusetzen, insbesondere eine Herabsetzung des Pachtzinses vorzunehmen, so wird es auf der anderen Seite auch nicht zulässig sein, sie, wie es diese Vorschrift ebenfalls vorsieht, unter Umständen zum Vorteil des Verpächters abzuändern, wenn infolge einer Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse der Ertrag des Betriebes ungewöhnlich hoch ausfallen sollte; denn der Pächter ist, wenn er als ein Unternehmer gelten soll, nicht nur verpflichtet, die Gefahr des wirtschaftlichen Mißlingens allein zu tragen, er kann als Ausgleich hierfür das Recht für sich in Anspruch nehmen, jeden

anderen von der Teilnahme am Gewinn auszuschließen. Die Bedenken, die vom wirtschaftsliberalistischen Standpunkt aus gegen § 594 c Abs. 1 zu erheben sind, erstrecken sich also sowohl nach der einen wie nach der anderen Seite, richten sich mithin gegen den gesamten Inhalt dieser Vorschrift.

Man wird einwenden, sowohl die Belastung des Verpächters mit einem Teil des wirtschaftlichen Risikos wie auch seine Teilnahme an einem erhöhten Ertrage sei nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich, nämlich dann, wenn eine „Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse" eingetreten sei. Weder der Text des Entwurfs noch die ihm beigegebene amtliche Begründung besagen etwas darüber, wann eine „Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse" für vorliegend erachtet werden muß. Es liegt hier, der Entstehungsgeschichte des aus der Reichspachtschutzordnung entlehnten § 594 c Abs. 1 folgend, die Annahme nahe, eine Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse sei ausschließlich in den allgemeinen Umwälzungen zu erblicken, die der Krieg mit seinen Folgen hervorgerufen hat. Dies ist jedoch abzulehnen. Denn es handelt sich bei diesen Umwälzungen lediglich um außergewöhnliche, vorübergehende Erscheinungen, von denen mit Rücksicht auf ihre Einmaligkeit nicht angenommen werden kann, daß der Gesetzgeber sie bei einer endgültigen Neugestaltung des landwirtschaftlichen Pachtrechts hat berücksichtigen wollen. Zumindest ist nicht anzunehmen, daß sie allein den Anlaß für die Aufstellung des § 594 c Abs. 1 gebildet haben. Hiergegen spricht, daß das geltende Recht in den Bestimmungen der §§ 242 und 157 BGB bereits eine ausreichende Handhabe besitzt, einer infolge des Eintritts solch außergewöhnlicher Ereignisse notleidenden Vertragspartei zu helfen. Hieraus folgt, daß § 594 c Abs. 1 vornehmlich solche Veränderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse im Auge hat, die durch eine Änderung der Steuer- und Zollgesetze, der sozialen Lasten, des allgemeinen Zinsfußes sowie der Preise für die landwirtschaftlichen Erzeugnisse und Bedarfsartikel herbeigeführt werden[128]), sofern sie nur allgemein sind, das heißt, grundsätzlich für alle Pachtverhältnisse gleichmäßig vorliegen. Diese Veränderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse sind es aber gerade, die das auf der Unternehmung lastende Risiko begründen. Bloße Saisonschwankungen und unwesentliche konjunkturelle Änderungen sind hierzu nicht in der Lage, denn sie können in vollem Umfang oder doch bis zu einem solchen Grade einkalkuliert werden, daß eine Gefahr des Mißlingens oder des Vermögensverlustes nicht zu befürchten ist. Der Einwand, § 594 c Abs. 1 habe nur ein beschränktes Anwendungsgebiet insofern, als er allein die Fälle einer „Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse" betreffe, ist daher nicht geeignet, die oben dargelegten Bedenken gegen diese Vorschrift zu zerstreuen. Soweit sie außergewöhnliche, während langer Zeiträume nur einmal auftretende wirtschaftliche Umwälzungen erfassen will, ist sie überflüssig und belastet nur unnötig die Gesetzesmaterie, denn hier stehen den Gerichten bereits die §§ 242 und 157 BGB zum Ausgleich zur Verfügung. Und im übrigen erstreckt sie sich grade auf diejenigen Fälle einer Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse, denen der Pachtbetrieb allein mit seinen eigenen Kräften begegnen muß, wenn er als eine Unternehmung angesehen werden will.

4. Abschnitt: Ergebnis.

Damit können als das endgültige Ergebnis folgende Feststellungen dienen. Die Reichsregierung hätte bei der Schaffung des Entwurfs zum Landpachtgesetz nicht nur von der Anschauung des

---

[128]) Wagemann-Marwitz, Kommentar, Seite 63.

Pachtverhältnisses als einer Arbeitsgemeinschaft zwischen Pächter und Verpächter ausgehen dürfen, sie hätte vielmehr, weil auf dem Boden der liberalen Wirtschaft stehend, auch der Forderung gerecht werden müssen, dem Pachtbetrieb die Stellung einer Unternehmung zu geben.

Der Entwurf des Landpachtgesetzes entspricht dem nur teilweise. Er enthält einerseits zwar in den §§ 591 e, 592 c und 594 d ff. Bestimmungen, die diejenigen Mängel zu beseitigen geeignet erscheinen, welche es dem Pächter bis heute verwehrt haben, den Pachtbetrieb nach den Grundsätzen der unternehmungsweisen Tätigkeit zu führen. Dem steht jedoch auf der anderen Seite § 594 c Abs. 1 gegenüber, eine Bestimmung, die den auf Grund der vorgenannten Vorschriften eintretenden Erfolg praktisch wieder zunichte machen wird. § 594 c Abs. 1 ist daher vom wirtschaftsliberalistischen Standpunkt aus abzulehnen, zumindest insoweit, als er auch solche Pachtbetriebe erfaßt, die angesichts ihrer Größe überhaupt fähig sind, eine Unternehmung darzustellen.

6. Teil:

Das Problem im ausländischen Recht.

In Deutschland besteht von der Gesamtheit der landwirtschaftlich genutzten Fläche etwa ein Siebentel aus Pachtland, von allen landwirtschaftlichen Betrieben sind ungefähr 20 vom Hundert Pachtbetriebe. Ungeachtet dieser Zahlen besitzt die Pacht im Reiche nicht die Bedeutung, die ihr in großen Teilen des Auslandes zukommt. Es gibt europäische Staaten, in denen die Hälfte, und andere, in denen mehr als die Hälfte der gesamten landwirtschaftlich genutzten Fläche der Bewirtschaftung durch Pachtbetriebe unterliegt. Es wird angesichts dessen von Interesse sein zu untersuchen, wie in diesen Ländern die Fragen des landwirtschaftlichen Pachtrechts gesetzgeberisch behandelt worden sind.

Wenn im folgenden versucht werden soll, einen Überblick in dieser Hinsicht zu geben, so kann es sich selbstverständlich nicht um eine erschöpfende Darstellung des gesamten landwirtschaftlichen Pachtrechts in allen europäischen Ländern handeln. Vielmehr sind gewisse Grenzen innezuhalten. Sie ergeben sich einmal aus der Natur einer vergleichenden Rechtsbetrachtung, die, wenn sie nicht ein schiefes Bild geben soll, nur solche Rechtsordnungen berücksichtigen darf, welche im Hinblick auf ihren Aufbau, ihren gedanklichen Inhalt sowie ihre wirtschaftlichen, sozialen und politischen Grundlagen überhaupt für einen Vergleich in Frage kommen. So muß beispielsweise Rußland aus dem Kreis der Betrachtungen ausscheiden. Ferner sind, dem besonderen Rahmen der vorliegenden Arbeit entsprechend, alle Gesetze und Verordnungen auszuscheiden, die nur auf Schrebergärten, Klein- und Zwergpachtungen Anwendung finden, und darf nur das Recht solcher Pachtbetriebe berücksichtigt werden, die angesichts ihrer Größe überhaupt fähig sind, eine Unternehmung darzustellen. Hiervon ist wiederum nur die gesetzliche Regelung derjenigen Fragen von Belang, die den Gegenstand der vorstehenden Ausführungen gebildet haben. Es ist dies auf der einen Seite die Frage nach der Art der dem Pächter über den Pachtbetrieb zustehenden Verfügungsgewalt; ihre Beantwortung richtet sich danach, wie die Befugnis des Pächters zur Bewirtschaftung des Pachtgrundstücks, der Ersatz der von ihm gemachten Verwendungen und die Dauer des Pachtverhältnisses geregelt sind. Auf der anderen Seite ist es die Frage nach der Abänderbarkeit des Pachtzinses und der sonstigen aus dem Vertrage entspringenden Leistungen in der Art des wirtschaftlichen Pachtschutzes, wie ihn § 594 c Abs. 1 des Entwurfs zum Landpachtgesetz vorsieht.

1. Abschnitt: Frankreich.

In Frankreich[129]) wird von der landwirtschaftlich genutzten Fläche etwa die Hälfte von den Eigentümern selbst bewirtschaftet, während die andere Hälfte in der Hand der Pachtbetriebe liegt. Die Pacht tritt in verschiedenen Formen auf. Hiervon sind einige, wie die „bail emphytéotique", wegen ihres räumlich beschränkten Anwendungsgebietes von nur untergeordneter Bedeutung. Sie dürfen daher hier unberücksichtigt bleiben. Desgleichen die „métayage", die als Teilpacht bezeichnet werden kann. Es verbleibt hiernach allein noch die „affermage".

Sie hat ihre gesetzliche Grundlage vornehmlich im Code Civil, dessen hauptsächlichste Bestimmungen erhalten geblieben sind, obwohl die insbesondere während und nach dem Kriege erlassenen neueren Vorschriften nicht unwesentliche Abänderungen gebracht haben. Hiernach ergibt sich folgender Rechtszustand.

Nach Art. 1728 ist der Pächter verpflichtet, das Grundstück wie ein guter Hausvater zu gebrauchen und zwar entweder gemäß der im Vertrage vorgesehenen oder, falls eine Parteiabrede fehlt, entsprechend der aus den Umständen zu entnehmenden Bestimmung. Eine Erläuterung erfährt diese Vorschrift durch Art. 1766, wonach der Verpächter Auflösung des Vertrages verlangen kann, wenn unter anderem der Pächter das Grundstück zu einem anderen Zwecke verwendet als gemäß demjenigen, zu welchem es bestimmt ist. Hieraus folgt, daß der Pächter, falls ihm nichts anderes erlaubt worden ist, sich im Rahmen der vom Verpächter dem Grundstück gegebenen Wirtschaftsart halten muß. Er darf wohl eine zweckdienliche Fruchtfolge durchführen, auch ist er, im Gegensatz zu der früheren Rechtsprechung, heute befugt, die vorgefundene Fruchtfolge zu ändern. Dagegen hat er nicht das Recht, die dem Grundstück gegebene Wirtschaftsart durch eine andere zu ersetzen. Die Vorschriften des Code Civil stimmen also insoweit grundsätzlich mit der Regelung überein, wie sie auch in Deutschland kraft des § 583 BGB herrscht.

Dagegen ist hinsichtlich des Ersatzes von Verwendungen der Pächter im französischen Recht ungünstiger gestellt. Dem Code Civil sind ausdrückliche Bestimmungen hierüber fremd. Nach ihm wäre daher der Pächter mangels besonderer vertraglicher Abreden in keinem Falle befugt, Ersatz der von ihm gemachten Aufwendungen zu verlangen. Hier hat jedoch die Rechtsprechung eingegriffen und den Verpächter für verpflichtet erklärt, alle notwendigen Verwendungen zu erstatten. Es entspricht dies den §§ 581 Abs. 2, 547 Abs. 1 BGB. Während jedoch das deutsche Recht sich hiermit nicht begnügt, sondern gemäß den §§ 581 Abs. 2, 547 Abs. 2 BGB dem Verpächter auch die Pflicht zum Ersatz gewisser anderer Verwendungen auferlegt, besitzt der französische Pächter einen weitergehenden Ersatzanspruch nicht. Ihm steht bei solchen Verwendungen, die wohl den Wert des Grundstücks erhöhen, aber nicht notwendig sind, lediglich eine Wegnahmerecht zu.

Die Dauer und die Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Code Civil grundsätzlich der freien Vereinbarung der Parteien überlassen. Ist der Vertrag für eine bestimmte Zeit geschlossen, so endet er nach Art. 1737 mit dem Ablauf dieser, ohne daß es einer Kündigung bedarf. Ist eine Frist nicht festgesetzt, so gilt nach Art. 1774 diejenige Zeit als vereinbart, welcher es bedarf, um die Früchte des Grundstücks zu ernten. Es ist zu beachten, daß der Vertrag hiernach mitunter mehrere Jahre laufen kann, nämlich dann, wenn das Grundstück nach den Regeln der Fruchtfolge bewirtschaftet wird. Ist die gemäß Art. 1774 als vereinbart geltende Zeit abgelaufen, so endet der Vertrag dennoch nicht ohne weiteres. Dies

[129]) Vgl. zum folgenden Schmitz, Das Recht der Pacht landwirtschaftlicher Grundstücke in Frankreich.

geschieht vielmehr gemäß Art. 1775 nur dann, wenn eine Partei mindestens ein halbes Jahr vorher gekündigt hat; ob die Partei von diesem Recht zur ordentlichen Kündigung Gebrauch machen will, steht völlig in ihrem Belieben; unterbleibt die Kündigung, so tritt kraft Gesetzes ein neuer Vertrag von gleicher Dauer an die Stelle des alten.

Einen wirtschaftlichen Pachtschutz in der Art des § 594 c Abs. 1 des Entwurfs zum Landpachtgesetz kennt das französische Recht nicht. Nach Art. 1769 kann zwar der Pächter einen Nachlaß vom Pachtzins verlangen, wenn der Pachtvertrag für mehrere Jahre geschlossen worden und während seiner Dauer die Ernte ganz oder teilweise durch Zufall untergegangen ist. Diese Vorschrift hat jedoch mit der Bestimmung des § 594 c Abs. 1 nichts gemein. Denn sie betrifft allein die Fälle einer vornehmlich durch zufällige Naturereignisse wie Blitzschlag, Dürre, Hagel, Frost und Überschwemmung herbeigeführten ganzen oder teilweisen Vernichtung der Ernte. Sie will also den Pächter davor bewahren, allein die Folgen tragen zu müssen, die sich aus einem technischen Mißlingen der Produktion ergeben können. Wie bereits angedeutet, ist jedoch die Gefahr des technischen Mißlingens der Produktion streng von der Gefahr ihres wirtschaftlichen Mißlingens zu unterscheiden. Die Gefahr des technischen Mißlingens trifft den Pächter allein als Produzenten. Sie lastet auf ihm umso schwerer, als der landwirtschaftliche Produktionsgang wie kein anderer widrigen Einflüssen der Natur ausgesetzt ist. Es mag mit Rücksicht hierauf gerechtfertigt erscheinen, wenn das Gesetz den Pächter davor bewahren will, allein die Folgen solcher nachteiligen Einflüsse tragen zu müssen. Dies umo mehr, als fast stets anzunehmen ist, daß das Naturereignis auch den Verpächter getroffen hätte, wenn dieser an Stelle des Pächters der verantwortliche Bewirtschafter des Grundstücks gewesen wäre. Dem sind zahlreiche Rechtsordnungen gefolgt und haben, der römischrechtlichen „remissio mercedis" entsprechend, dem Pächter das Recht gewährt, bei einem durch außergewöhnliche Naturereignisse herbeigeführten technischen Mißlingen der Produktion einen entsprechenden Nachlaß am Pachtzins zu verlangen. So auch das französische Recht. Demgegenüber ist der Sinn des § 594 c Abs. 1 des Entwurfs zum Landpachtgesetz ein völlig anderer. Nach seinem Wortlaut ist kein Zweifel darüber möglich, daß es nicht beabsichtigt ist, dem Pächter die Rechtswohltat der „remissio mercedis" zu gewähren. Denn er gestattet eine anderweitige Festsetzung des Pachtzinses nur dann, wenn sich eine „Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse" vollzogen hat. Hieraus erhellt, daß, wie bereits dargelegt, der Pächter nicht vor der Gefahr des technischen Mißlingens der Produktion, die ihn als Produzenten trifft, sondern allein vor der Gefahr ihres wirtschaftlichen Mißlingens geschützt werden soll, also vor einer Gefahr, die ihn als Unternehmer bedroht. Hinzu kommt noch, daß die „remissio" nur dem Pächter zugute gelangt, während § 591 c Abs. 1 des Entwurfs zugunsten beider Parteien Anwendung finden kann. Und schließlich erstreckt sich die „remissio" allein auf den Pachtzins, während der wirtschaftliche Pachtschutz des Entwurfs zum Landpachtgesetz auch die sonstigen aus dem Pachtverhältnis entspringenden Leistungen erfaßt. Es erscheint nach alledem nicht angängig, bei einer von dem wirtschaftlichen Pachtschutz des deutschen Rechts ausgehenden vergleichenden Rechtsbetrachtung die „remissio mercedis" in dem Rahmen der Darstellung einzubeziehen, eine Feststellung, die auch für die folgenden Ausführungen gilt.

Hiernach verbleibt allein noch die Möglichkeit zur Abänderung des Pachtzinses, die das Gesetz vom 9. Juni 1927 vorsieht. Dieses gibt dem Verpächter das Recht, unter bestimmten Voraussetzungen eine Erhöhung des Pachtzinses zu verlangen. Sein Zweck geht in erster Linie dahin, der durch die Entwertung des Franken geschaffenen Lage Rechnung zu tragen und die dem Pächter obliegende

Leistung dem wahren Werte der Nutzung anzupassen. Es betrifft also einen Tatbestand, der beim erneuten Eintritt einer Entwertung der Reichsmark gleichermaßen unter den § 594 c Abs. 1 des Entwurfs fallen würde. Und insoweit ähnelt es dem wirtschaftlichen Pachtschutz des deutschen Rechts. Dagegen unterscheidet es sich von diesem dadurch, daß es fast ausschließlich die Geldentwertung, also nur einen einzigen Fall einer Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse erfaßt und dementsprechend allein auf den Pachtzins und auch nur zugunsten des Verpächters Anwendung findet.

Zusammenfassend ist hiernach folgendes festzustellen. Die vom französischen Recht dem Pächter zugebilligte Verfügungsgewalt über den Pachtbetrieb ist im wesentlichen von der gleichen Art, wie sie auch das Bürgerliche Gesetzbuch für das Deutsche Reich kennt. Ein wirtschaftlicher Pachtschutz im Sinne des § 594 c Abs. 1 des Entwurfs zum Landpachtgesetz ist dem französischen Recht fremd.

2. Abschnitt: Polen.

In Polen[130]) ist ein einheitliches Recht unbekannt. In den verschiedenen Gebieten des Landes sind noch immer die Gesetze in Kraft, die vor der Errichtung des Staates dort Geltung besessen haben. Für Kongreßpolen ist im wesentlichen der Code Civil maßgebend, für Ostpolen das frühere russische Recht, für Kleinpolen mitsamt einigen anderen Landschaften das Österreichische Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch und für die ehemaligen deutschen Gebiete das Bürgerliche Gesetzbuch für das Deutsche Reich. Seit dem Jahre 1919 sind verschiedene Gesetze erlassen worden, die besondere Bestimmungen für bestimmte Pachtverhältnisse gebracht haben und fast ausschließlich für das gesamte Gebiet des Staates gelten.

Im folgenden soll nur der für Kongreßpolen geltende Rechtszustand untersucht werden. Der hier maßgebende Code Civil besitzt, zumindest insoweit, als er das Recht der Pacht landwirtschaftlicher Grundstücke enthält, im wesentlichen dieselbe Fassung, die auch heute noch für Frankreich Geltung hat. Es kann daher weitgehend auf die Ausführungen verwiesen werden, die oben über die Landpacht des französischen Rechts gemacht worden sind.

Dies gilt zunächst für den Inhalt der dem Pächter über den Pachtbetrieb zustehenden Verfügungsgewalt. Für sie sind die Art. 1728 und 1766 maßgebend. Sie gelten nicht nur in derselben Fassung wie in Frankreich, sie haben, da Polen sich weitgehend auf die französische Rechtsprechung und Wissenschaft zum Code Civil stützt, hier auch im wesentlichen die gleiche Auslegung erfahren. Es ergibt sich somit dieselbe Sachlage wie in Frankreich. Der Pächter darf wohl die Fruchtfolge nach seinem Ermessen bestimmen, dagegen ist es ihm mangels abweichender Parteiabreden nicht gestattet, die Art der Bewirtschaftung zu ändern.

Über den Ersatz der vom Pächter vorgenommenen Verwendungen bestehen wie in Frankreich ausdrückliche Gesetzesbestimmungen nicht.

Bei der Frage nach der Dauer und der Beendigung des Pachtverhältnisse sind zwei Fälle zu unterscheiden. Ist der Vertrag für eine bestimmte Zeit abgeschlossen, so endet er nach Art. 1737 mit dem Ablauf dieser, ohne daß es einer Kündigung bedarf. Ist eine Frist nicht bestimmt, so gilt das Pachtverhältnis gemäß Art. 1774 als für die Zeit vereinbart, welche erforderlich ist, um die Früchte zu ernten. Insoweit herrscht die gleiche Regelung wie in Frankreich. Eine Abweichung ist dagegen insofern festzustellen, als, während in Frankreich nach der im Jahre 1919 getroffenen Abänderung des Art. 1775 ein für bestimmte Zeit geschlossener Vertrag mit dem Ablauf der in Art. 1774 vorgesehenen Frist nur dann endet und sich nicht kraft

[130]) Vgl. zum folgenden Hawlitzky, Polen.

Gesetzes stillschweigend verlängert, wenn er vorher ordnungsmäßig gekündigt worden ist, der in Kongreßpolen geltende Art. 1775 alter Fassung eine solche Kündigung nicht verlangt.

Diese die ordentliche Kündigung betreffenden Vorschriften des Code Civil sind durch die Gesetze vom 3. Juli 1919, 2. Juli 1920 und 31. Juli 1921 weitgehend zugunsten des Pächters abgeändert worden. Der in ihnen gewährte Kündigungsschutz findet aber nur auf Pachtverhältnisse über Grundstücke bis zu 5 ha Anwendung, muß daher aus den eingangs bezeichneten Gründen hier unberücksichtigt bleiben.

Eine Möglichkeit zur anderweitigen Festsetzung des Pachtzinses kennt das kongreßpolnische Recht nur in der Form der „remissio". Es gelten für sie die Art. 1769 ff in derselben Fassung, in der sie auch in Frankreich in Kraft sind. Im übrigen hat das bereits erwähnte Gesetz vom 31. Juli 1924 Höchstpachtzinsen festgesetzt, eine Regelung, die jedoch mit Rücksicht auf das enge Anwendungsgebiet dieses Gesetzes hier unbeachtet gelassen werden muß.

Soweit der in Kongreßpolen geltende Rechtszustand. Zur Zeit laufen Bestrebungen, die darauf hinzielen das gesamte polnische Recht zu vereinheitlichen. Sie haben ihren Ausdruck in dem Entwurf eines Rechts der Schuldverhältnisse gefunden, der gemäß einem Auftrage der polnischen Kodifikationskommission verfaßt worden ist und auch Bestimmungen über die Pacht enthält.

Dieser Entwurf läßt hinsichtlich des Inhalts der dem Pächter über den Pachtbetrieb zustehenden Verfügungsgewalt den geltenden Rechtszustand im wesentlichen unverändert. Denn er bestimmt in Art. 123 Abs. 2, daß ohne Erlaubnis des Verpächters der Pächter keine Änderungen in der Bewirtschaftung des Grundstücks vornehmen darf, die mit seiner Bestimmung unvereinbar sind. Dem Pächter soll also auch in Zukunft eine eigenmächtige Änderung der vom Verpächter dem Grundstück gegebenen Wirtschaftsart nicht gestattet sein. Über den Ersatz von Verwendungen bestimmt der Entwurf lediglich, daß der Verpächter dem Pächter solche Auslagen erstatten muß, die dieser zum Schutze der Sache gegen Vernichtung oder Beschädigung oder für solche Ausbesserungen gemacht hat, deren Vornahme dem Verpächter obliegt. Bei der Beendigung des Pachtverhältnisses sind, abgesehen von der außerordentlichen Kündigung, wiederum zwei Fälle zu unterscheiden. Ist der Vertrag für eine bestimmte Zeit abgeschlossen, so endet er mit dem Ablauf dieser, sofern nicht die Parteien vereinbart haben, daß, falls eine Kündigung vor Ablauf der Frist nicht erfolgt, der Vertrag sich verlängert. Ist der Vertrag für unbestimmte Zeit geschlossen, so kann ihn jede Partei kündigen, wobei mangels besonderer Abreden eine Kündigungsfrist von einem halben Jahr innegehalten werden muß. Der Entwurf übernimmt des weiteren die „remissio" des geltenden Rechts. Er bestimmt in Art. 125, daß, wenn der gewöhnliche Ertrag infolge außergewöhnlicher Unglücksfälle, insbesondere infolge von Naturereignissen, eine bedeutende Verminderung erfährt, der Richter den auf die betreffende Wirtschaftsperiode entfallenden Pachtzins entsprechend herabsetzen kann. Eine weitere Möglichkeit zur Abänderung des Pachtzinses ist nicht gegeben.

Es bietet sich nach alledem folgendes Ergebnis. Der dem Pächter über den Pachtbetrieb zustehenden Verfügungsgewalt sind sowohl nach dem geltenden Rechte wie auch nach dem Entwurf einer künftigen Regelung der Landpacht im wesentlichen die gleichen Grenzen gesetzt, die auch das französische und das deutsche Recht kennen und die ein Wirtschaften nach den Grundsätzen der unternehmungsweisen Tätigkeit nicht gestatten. Ein wirtschaftlicher Pachtschutz in der Art des § 594 e Abs. 1 des Entwurfs zum Landpachtgesetz ist dem kongreßpolnischen Recht unbekannt und auch für die Zukunft nicht vorgesehen.

3. Abschnitt: Holland.

In Holland[131]) liegt fast die Hälfte der gesamten landwirtschaftlich genutzten Fläche in der Hand von Pachtungen, wobei die Klein- und Mittelbetriebe überwiegen. Die Pacht hat ihre gesetzliche Grundlage in dem Bürgerlichen Gesetzbuch von 1838.

Dieses bestimmt in Art. 1596, daß dem Pächter neben der Zahlung des Pachtzinses vor allem die Verpflichtung obliegt, das Pachtgrundstück wie ein guter Hausvater zu gebrauchen und zwar gemäß den Bestimmungen, die sich aus dem Vertrage oder aus den Umständen ergeben. Benutzt er das Pachtgrundstück zu einem anderen als zu dem bestimmten Zweck, so kann der Verpächter die Aufhebung des Vertrages und Schadensersatz fordern. Diese Vorschriften entsprechen fast wörtlich den Art. 1728 und 1766 des Code Civil und schränken gleich diesen die dem Pächter über das Pachtgrundstück zustehende Verfügungsgewalt in der Art ein, wie es auch im Bürgerlichen Gesetzbuch für das Deutsche Reich geschieht.

Eine weitere Übereinstimmung mit dem französischen Recht besteht darin, daß das holländische Bürgerliche Gesetzbuch ebenfalls keine Vorschriften über den Ersatz von Verwendungen des Pächters enthält. Ein Ersatz kann daher nur dann beansprucht werden, wenn dies ausdrücklich im Vertrage vereinbart worden ist.

Und schließlich sind auch die Bestimmungen über die Dauer und die Beendigung des Pachtverhältnisses weitgehend den Vorschriften des Code Civil angenähert.

Eine Möglichkeit der Abänderung des Pachtzinses ist nur in der Form der „remissio" vorgesehen. Der Art. 1628 bestimmt, daß, wenn bei einer mehrjährigen Pacht die ganze oder halbe Jahresernte durch einen unvermeidlichen Zufall untergegangen ist, der Pächter grundsätzlich eine Pachtpreisminderung verlangen kann.

Auch in Holland laufen seit langer Zeit Bestrebungen, die sich die Abänderung des geltenden Pachtrechts zum Ziel gesetzt haben. Im Jahre 1919 hat eine staatliche Kommission Gesetzentwürfe veröffentlicht, deren materielle Bestimmungen, soweit sie hier von Belang sind, etwa folgenden Inhalt besitzen.

Die Art. 1631 a und 1631 b verpflichten den Pächter, das Pachtgrundstück wie ein guter Pächter zu gebrauchen; sie verbieten ihm, seine Zweckbestimmung ganz oder teilweise zu ändern. Sie erhalten insoweit den geltenden Rechtszustand im wesentlichen aufrecht. Neu sind dagegen die Bestimmungen über den Ersatz von Verwendungen. Art. 1630 schreibt vor, daß, wenn die Pacht länger als ein Jahr gedauert hat, der Verpächter nach Ablauf des Vertrages verpflichtet ist, dem Pächter eine der Billigkeit entsprechende Vergütung für all die Verbesserungen zu gewähren, die dieser im Verlauf der letzten 10 Jahre vorgenommen hat. Diese Vorschrift ist zwingenden Rechts. Immerhin soll es den Parteien freistehen, die Kosten solcher Verwendungen bereits bei Abschluß des Vertrages dem Pächter aufzuerlegen, nur müssen die Verwendungen dann namentlich aufgeführt werden. Auch kann der Pächter Ersatz solcher Verbesserungen, die das Aussehen oder die Einrichtung der Pachtung verändern, nur dann verlangen, wenn der Verpächter ihnen ausdrücklich zugestimmt hat. Eine weitere nicht unwesentliche Abänderung des geltenden Rechts ist hinsichtlich der Beendigung des Pachtverhältnisses vorgesehen. Hiernach endet ein für bestimmte Zeit abgeschlossener Vertrag nur dann ohne weiteres mit dem Ablauf der Frist, wenn diese ein Jahr oder weniger beträgt. Ist sie länger, so tritt eine Beendigung nur dann ein, wenn mindestens ein Jahr vorher schriftlich gekündigt worden ist. Diese Regelung ist zwingenden Rechts. Das Gleiche gilt von der Vorschrift, die auch einen für unbestimmte Zeit abgeschlossenen Vertrag nur auf Grund einer schriftlichen Kündigung enden läßt. In beiden Fällen, die

[131]) Vgl. zum folgenden Bollert, Das Pachtwesen in Holland.

selbstverständlich nur die ordentliche Kündigung betreffen, soll der Zwang zur Abgabe der Kündigungserklärung die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses begünstigen.

Schließlich hat auch die „remissio" des geltenden Rechts eine nicht unbeträchtliche Erweiterung und Verallgemeinerung erfahren. Nach dem Entwurf soll der Pächter einen Anspruch auf Minderung des Pachtzinses dann haben, wenn während eines Pachtjahres oder einer Pachtperiode der Ertrag des Betriebes infolge außergewöhnlicher Umstände erheblich geringer gewesen ist, als bei Abschluß des Vertrages zu erwarten war. Umstände, die auf die Schuld des Pächters zurückzuführen sind oder die ihn persönlich betreffen, bleiben ebenso außer Betracht wie eine Ertragsminderung, für die der Pächter auf Grund eines Versicherungsvertrages oder aus einem anderen Grunde einen Ersatz erhält. So der Art. 1632. Diese Regelung unterscheidet sich von dem geltenden Rechtszustand einmal durch ihren zwingenden Charakter und weiterhin dadurch, daß sie die Möglichkeit einer Herabsetzung des Pachtzinses nicht fast ausschließlich auf die Fälle ungewöhnlicher Naturereignisse beschränkt, sondern sie allgemein beim Eintritt außergewöhnlicher Umstände zuläßt. Der hierin liegenden Erleichterung des Pächters von der Last des auf dem Pachtbetriebe ruhenden Risikos soll auf der anderen Seite die unabdingbare Befugnis des Verpächters gegenüberstehen, eine Erhöhung des Pachtzinses zu verlangen, wenn während eines Pachtjahres oder einer Pachtperiode die Lasten, die ihm öffentlichrechtliche Rechtspersönlichkeiten wegen außergewöhnlicher dem Betriebe zugutekommender Arbeiten auferlegt haben, erheblich höher gewesen sind, als beim Abschluß des Vertrages anzunehmen war.

Die Sachlage ist nach alledem folgende. Nach dem zur Zeit geltenden Recht, das einen wirtschaftlichen Pachtschutz in der Art des § 594 c Abs. 1 des Entwurfs zum Landpachtgesetz nicht kennt, besitzt der Pächter im wesentlichen die gleiche Verfügungsgewalt über den Pachtbetrieb, die ihm der Code Civil und das Bürgerliche Gesetzbuch für das Deutsche Reich zubilligen. Der Entwurf der staatlichen Kommission vom Jahre 1919 bringt hinsichtlich des Ersatzes der vom Pächter vorgenommenen Verbesserungen und über die Kündigung neue Vorschriften, die zwar geeignet sind, den Pächter günstiger zu stellen, ihm jedoch keinesfalls die unabhängige Stellung eines Unternehmers geben werden, wie dies im Entwurf des Landpachtgesetzes vorgesehen ist. Hinsichtlich der Möglichkeit zur Abänderung des Pachtzinses schafft der Entwurf eine Regelung, die beiden Parteien zugutekommen soll, eine bedeutend breitere Grundlage als der Remissionsanspruch besitzt und sich etwa in der gleichen Richtung bewegt wie § 594 c Abs. 1 des Entwurfs zum Landpachtgesetz. Die gegen diese Vorschrift erhobenen Bedenken müssen jedoch gegenüber den Bestimmungen des holländischen Entwurfs versagen. Wie bereits gezeigt, wird auch in Zukunft der holländische Pächter nicht die Verfügungsgewalt über den Pachtbetrieb besitzen, die der deutsche Pächter erhalten soll. Daher ist hier gegen die Möglichkeit einer anderweitigen Festsetzung des Pachtzinses und damit gegen die Zulässigkeit einer Verteilung des auf dem Pachtbetriebe lastenden Risikos unter die Vertragsparteien vom Standpunkt der vorliegenden Arbeit aus nichts einzuwenden.

4. Abschnitt: Österreich.

In Österreich[132]) bestehen von der Gesamtheit der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe etwa 5,4 vom Hundert aus solchen, die ausschließlich über Pachtland verfügen, und 18 vom Hundert aus

[132] Vgl. zum folgenden Schiff, Die Reform des landwirtschaftlichen Pachtrechts in Österreich.

solchen, die Eigenland und Pachtland zusammen bewirtschaften. Hierbei überwiegen in starkem Maße die kleineren und mittleren Betriebe, während Großbetriebe nur in verschwindend geringer Anzahl zu finden sind.

Die grundsätzliche Regelung der Landpacht ist im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch vom Jahre 1811 enthalten, das fast ausschließlich Bestimmungen abdingbaren Charakters enthält.

Es schreibt vor, daß der Pächter das Pachtgrundstück schonend zu benutzen hat (§ 1118). Für den Umfang und die Art des Gebrauchs ist die jeweilige Verkehrssitte maßgebend. Wenn der Vertrag nichts anderes bestimmt, darf der Pächter keine Veränderungen der Substanz vornehmen, ein Verbot, das insbesondere für die Baulichkeiten gilt (§ 1908).

Eine Ersatzpflicht des Verpächters besteht einmal hinsichtlich aller Unkosten, die dem Pächter für notwendige und nützliche Ausbesserungen entstanden sind. Darüberhinausgehend hat der Verpächter dem Pächter auch sonstige notwendige Verwendungen zu ersetzen, während nur nützliche Verwendungen zu Lasten des Pächters gehen (§ 1097).

Die Dauer und die Beendigung des Pachtverhältnisses sind, abgesehen von den Fällen der außerordentlichen Kündigung, wie folgt geregelt. Ein für eine bestimmte Zeit geschlossener Vertrag endet mit dem Ablauf dieser, ohne daß es einer Kündigung bedarf (§ 1113). Ist bei einem solchen Vertrage eine Kündigung vorgesehen, so tritt die Beendigung nur ein, wenn ein Vertragsteil vor Ablauf der Frist gekündigt hat, wobei die vertragliche oder in Ermangelung einer solchen die gesetzliche Kündigungsfrist eingehalten werden muß (§ 1111). Das Gleiche gilt bei einem für unbestimmte Zeit geschlossenen Vertrage (§ 1116).

Diese Regelung unterscheidet sich zwar in Einzelheiten von der des Bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich. Die Abweichungen sind jedoch, wie deutlich erhellt, keineswegs von der Art, daß man sagen könnte, dem österreichischen Pächter sei es im Gegensatz zum deutschen gestattet, nach den Grundsätzen der unternehmungsweisen Tätigkeit zu wirtschaften.

Die vereinbarte Höhe des Pachtzinses kann einseitig nicht abgeändert werden. Allerdings kennt auch das österreichische Recht die „remissio", beschränkt sie jedoch auf Verträge über nur für ein Jahr gepachtete Güter. Sind hier infolge außergewöhnlicher Zufälle wie Feuer, Krieg, Seuchen, Überschwemmung, Hagelschlag die Nutzungen des Grundstücks um mehr als die Hälfte des gewöhnlichen Ertrages gefallen, so entsteht für den Pächter ein Anspruch auf Ermäßigung des Pachtzinses (§ 1105).

Ähnlich wie in Deutschland haben auch in Österreich der Krieg und die Nachkriegsjahre zahlreiche Vorschriften gebracht, durch die der auf Grund des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches bestehende Rechtszustand nicht unwesentlich abgeändert worden ist. So hat man einmal die Möglichkeit geschaffen, gewisse Pachtungen in Eigentum zu verwandeln, eine Neugestaltung, die für die vorliegenden Ausführungen ohne Belang ist. Das Gleiche gilt für das Gesetz vom 20. Dezember 1921, das dem Verpächter mit Rücksicht auf die eingetretene Geldentwertung das Recht gegeben hat, eine Erhöhung des vereinbarten Pachtzinses zu verlangen. Da es nur für solche Verträge gilt, die vor dem 1. September 1922 abgeschlossen worden sind, besitzt es heute keine praktische Bedeutung mehr. Ferner wurden Bestimmungen für Schrebergärten erlassen, die ebenfalls unberücksichtigt bleiben dürfen. Schließlich sei noch die Verordnung vom 2. Juni 1925 erwähnt, die den Abschluß einer seit 1919 laufenden Pachtschutzgesetzgebung darstellt. Sie versucht den Pächter in zweifacher Hinsicht zu schützen. Einmal verbietet sie eine den Umständen nicht angemessene Erhöhung des Pachtzinses (§ 2) und anderer-

seits erschwert sie die Auflösung des Vertrages durch den Verpächter (§ 4). Für die vorliegende Untersuchung ist bedeutungsvoll, daß die Verordnung nur für solche Verträge gilt, die vor dem 1. Oktober 1924 geschlossen worden sind, also nach diesem Zeitpunkt eingegangene Pachtverhältnisse wieder den Vorschriften des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches unterstellt (§ 1); ferner, daß sie nur solche Pachtungen erfaßt, bei denen der Ertrag des Grundstücks den Eigenbedarf der Hauswirtschaft des Pächters oder, falls der Verpächter ein Großgrundbesitzer ist, den Bedarf von 11 Personen nicht übersteigt (§ 1). Hieraus erhellt einmal, daß die Verordnung nur solche Betriebe erfaßt, die schon mit Rücksicht auf ihre Kleinheit nicht als eine Unternehmung angesehen werden dürfen, und weiterhin, daß sie in Zukunft mehr und mehr an praktischer Bedeutung verlieren wird. Auch sie muß daher aus dem Rahmen der vorliegenden Betrachtung ausscheiden.

Die Entwicklung, die auf eine Abänderung der die Landpacht betreffenden Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches hinzielt, ist in Österreich noch nicht zum Abschluß gelangt. Soweit jedoch zur Zeit Entwürfe einer neuen Regelung vorliegen, handelt es sich fast ausschließlich nur um solche, die von parlamentarischen Parteien oder von landwirtschaftlichen Berufsvertretungen ausgearbeitet worden sind, auf deren Würdigung daher hier verzichtet werden kann.

Zusammenfassend ist nach alledem folgendes festzustellen. Pachtbetriebe, die mit Rücksicht auf ihre Größe fähig sind, Unternehmungen darzustellen, unterliegen in der Regel den Vorschriften des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches, das im übrigen von Jahr zu Jahr in steigendem Maße auch wieder für diejenigen Pachtungen Geltung erlangt, die bis heute noch dem Pächterschutz unterstehen. Hiernach besitzt der Pächter im wesentlichen die gleiche Verfügungsgewalt über den Pachtbetrieb, die ihm das Bürgerliche Gesetzbuch für das Deutsche Reich zubilligt und die ein Wirtschaften nach den Grundsätzen der unternehmungsweisen Tätigkeit nicht gestattet. Ein wirtschaftlicher Pachtschutz ist dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch fremd.

5. Abschnitt: Schweiz.

In der Schweiz [133]) sind etwa 20 vom Hundert der gesamten landwirtschaftlich genutzten Fläche Pachtland, wobei es sich allerdings vorwiegend um solche Flächen handelt, die von Eigentümern hinzugepachtet worden sind. Reine Pachtbetriebe treten nur in geringer Zahl auf.

Nach dem schweizerischen Obligationenrecht ist der Pächter gehalten, das Pachtgrundstück sorgfältig und seiner Bestimmung gemäß zu bewirtschaften (Art. 283). Er darf ohne die Erlaubnis des Verpächters keine Bewirtschaftungsänderung vornehmen, die über die Pachtzeit hinaus von wesentlichem Einfluß sein könnte (Art. 283).

Weist das Grundstück bei seiner Rückgabe Verbesserungen auf, die der gehörigen Bewirtschaftung durch den Pächter zu danken sind, so ist der Verpächter nicht verpflichtet, Ersatz zu leisten.

Die Beendigung des Pachtverhältnisses tritt bei für bestimmte Zeit geschlossenen Verträgen mit dem Ablauf dieser ein, bei anderen Verträgen auf Grund einer Kündigung, zu der jede Partei jederzeit befugt ist. Allerdings darf sie nur für eine dem Ortsgebrauch entsprechende Jahreszeit erfolgen und muß 6 Monate vorher ausgesprochen werden (Art. 290).

Ist infolge außerordentlicher Unglücksfälle oder Naturereignisse eine beträchtliche Minderung des gewöhnlichen Ertrages eingetreten,

[133]) Vgl. zum folgenden Büttner, Das schweizerische Pachtrecht.

so kann der Pächter einen verhältnismäßigen Nachlaß an Pachtzins verlangen (Art. 287).

In den Jahren 1920 und 1921 hat das Auftreten einer ausgedehnten Viehseuche den Bundesrat veranlaßt, Kündigungsschutzvorschriften zugunsten der Pächter zu erlassen, eine Ausnahmegesetzgebung, die heute nicht mehr in Kraft ist. Weitere Pachtschutznormen sind nicht aufgestellt worden. Zwar haben angesichts der sehr hohen Pachtzinsen Bestrebungen bestanden mit dem Ziele, die Möglichkeit eines Pachtausgleiches zu schaffen, wobei beiden Parteien das Recht zugebilligt werden sollte, eine den veränderten Umständen entsprechende anderweitige Festsetzung des Pachtzinses zu verlangen. Das Justizdepartement hat es jedoch abgelehnt, das geltende Recht in diesem Sinne abzuändern.

Hiernach ist festzustellen, daß das Pachtrecht der Schweiz dem Pächter im wesentlichen die gleiche mangelhafte Verfügungsgewalt über den Pachtbetrieb einräumt, die ihm auch das Bürgerliche Gesetzbuch für das Deutsche Reich zubilligt. Ein wirtschaftlicher Pachtschutz in der Art des § 594 c Abs. 1 des Entwurfs zum Landpachtgesetz ist der Schweiz unbekannt.

6. Abschnitt: Ungarn.

In Ungarn [134]) ist der weitaus größte Teil der land- und forstwirtschaftlich genutzten Fläche verpachtet, wobei etwa die Hälfte des gesamten Staatsgebietes allein in der Hand der Mittel- und Großpachtungen liegt.

Für die Beziehungen zwischen dem Verpächter und dem Pächter ist in erster Linie das Gewohnheitsrecht maßgebend; nur wenige Einzelfragen sind ausdrücklich gesetzlich geregelt. Mit Rücksicht hierauf soll von einer Würdigung des zur Zeit geltenden Rechtszustandes abgesehen und lediglich auf den Entwurf eingegangen werden, der zwecks Schaffung eines Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches im Jahre 1928 dem ungarischen Reichstag vorgelegt worden ist.

Er verpflichtet in § 1533 den Pächter, auf dem Grundstück eine dessen Bestimmung entsprechende ordentliche Bewirtschaftung aufrecht zu erhalten, und verbietet ihm, ohne Erlaubnis des Verpächters eine solche Änderung der Bestimmung des Grundstücks vorzunehmen, die sich auf die Art der Bewirtschaftung auch nach der Pachtzeit auswirkt.

Für die ordentliche Kündigung ist § 1542 maßgebend. Hiernach darf der für unbestimmte Zeit eingegangene Pachtvertrag über ein landwirtschaftliches Grundstück nur für das Ende des laufenden Wirtschaftsjahres gekündigt werden.

Nach § 1540 kann der Pächter, wenn das Grundstück infolge einer Elementarkatastrophe oder eines anderen außergewöhnlichen Ereignisses, gegen das er sich weder schützen noch versichern konnte, nicht einmal die Hälfte des Ertrages einbringt, der auf demselben durchschnittlich zu wachsen pflegt, eine der Billigkeit entsprechende Ermäßigung des Pachtzinses verlangen, es sei denn, daß der Schaden durch den den Durchschnitt übersteigenden größeren Ertrag der vorangegangenen Jahre gedeckt wird; die erlassene Pachtzinsforderung lebt bis zur Höhe des Mehrertrages wieder auf, wenn das Grundstück in den folgenden Pachtjahren eine den Durchschnitt übersteigende größere Ernte liefert.

Mit Rücksicht auf die Entwertung des Geldes sind in Ungarn besondere gesetzliche Bestimmungen vornehmlich VO. 6140 1923 MER. erlassen worden, die ein besonderes Verfahren vor besonderen Gerichten vorsehen. Nach ihnen ist es zulässig, Pachtzinsen und Nebenleistungen des Pächters, die infolge der veränderten wirtschaftlichen

---

[134]) Vgl. zum folgenden Almasi, Ungarn.

Verhältnisse, insbesondere infolge der Geldentwertung, nicht mehr gerechtfertigt erscheinen, anderweitig festzusetzen und zwar für die ganze restliche Dauer des Pachtverhältnisses. Eine Übernahme dieser Bestimmungen in den Entwurf ist nicht erfolgt.

7. Abschnitt: Tschechoslowakei.

In der Tschechoslowakei[135]), die ein einheitliches Recht nicht kennt, sind vorläufig noch alle Gesetze in Kraft, die in den einzelnen Teilen des Staates am 28. Oktober 1918 Geltung besessen haben. So ist für Böhmen, Mähren und Schlesien das Österreichische Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch maßgebend. Da dessen Bestimmungen bereits bei der Darstellung des in Österreich herrschenden Rechtszustandes gewürdigt worden sind, kann hier von einer nochmaligen Schilderung Abstand genommen werden.

In der auf den Krieg folgenden Zeit sind Vorschriften erlassen worden, die einmal die Möglichkeit geben, gewisse Pachtungen auch gegen den Willen des Verpächters zu verlängern, und es des weiteren für zulässig erklären, unter bestimmten Voraussetzungen des Pachtzins anderweitig festzusetzen. Es handelt sich jedoch hierbei lediglich um gesetzgeberische Maßnahmen vorübergehender Natur.

Zur Zeit liegt der amtliche Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuches für die Tschechoslowakische Republik vor. Er bringt sowohl über die Pflicht des Verpächters zum Ersatz der vom Pächter vorgenommenen Verwendungen (§ 1024) wie auch hinsichtlich der Befugnis des Pächters zur Bewirtschaftung des Grundstücks (§ 1025) neue Bestimmungen, die nicht unwesentlich zugunsten des Pächters von dem geltenden Rechtszustande abweichen. Eine grundlegende Umwandlung in der Art des Entwurfs zum Landpachtgesetz ist jedoch nicht vorgesehen. Dies gilt auch für die künftige Regelung der Dauer und Beendigung des Pachtverhältnisses. Ein für eine bestimmte Zeit geschlossener Vertrag soll mit dem Ablauf dieser enden, vorausgesetzt, daß die Parteien nicht eine Kündigung vorgeschrieben haben. Ist dies geschehen, so tritt eine Beendigung nur dann ein, wenn eine Partei vor Ablauf der Frist gehörig gekündigt hat (§ 1044). Das Gleiche gilt auch für einen auf unbestimmte Zeit eingegangenen Vertrag (§ 1046).

Nach § 1032 Abs. 1 des Entwurfs kann der Pächter einen angemessenen Nachlaß am Pachtzins verlangen, wenn durch außerordentliche und unabwendbare Zufälle die Nutzungen des nur auf ein Jahr gepachteten Gutes erheblich gefallen sind. § 1031 bringt eine entsprechende Regelung für solche Verträge, deren Dauer mehrere Jahre beträgt.

Auch nach dem künftigen Recht der Tschechoslowakei soll also der Pächter keineswegs die Verfügungsgewalt über den Pachtbetrieb erhalten, die ihm der Entwurf des Landpachtgesetzes geben will. Die Schaffung eines wirtschaftlichen Pachtschutzes ist nicht vorgesehen.

8. Abschnitt: Lettland.

In Lettland besteht ein einheitliches Recht nicht. Für die verschiedenen Teile der Republik sind Lettlands Bürgerliches Gesetzbuch, die Livländische Bauernverordnung von 1860, die Kurländische Bauernverordnung von 1817 und das frühere russische Zivilrecht maßgebend. Im folgenden soll lediglich der im früheren Livland und Kurland herrschende Rechtszustand gewürdigt werden, der auf Lettlands Bürgerlichem Gesetzbuch beruht.

---

[135]) Vgl. zum folgenden Raupach, Tschechoslowakei.

Nach diesem ist der Pächter zum ordnungsmäßigen und wirtschaftlichen Gebrauch des Pachtgrundstücks verpflichtet (§ 4082). In in dem Pachtvertrage eine besondere Wirtschaftsmethode vorgesehen, so hat er sich streng hiernach zu richten. Er darf an ihr ohne die Erlaubnis des Verpächters keine Änderungen vornehmen, die auch auf die Zeit nach beendeter Pacht von Einfluß sein könnten (§ 4093).

Eine Pflicht des Verpächters zum Ersatz der vom Pächter gemachten Verwendungen besteht nur dann, wenn diese notwendig gewesen sind oder der Verpächter ihnen zugestimmt hat. Sind die Verwendungen bloß nützlich gewesen, so hat sie der Verpächter nur dann nach den Regeln der ungerechtfertigten Bereicherung zu ersetzen, wenn er ihrer Wegnahme durch den Pächter widerspricht (§ 4066).

Die Dauer und die Beendigung des Pachtverhältnisses sind, abgesehen von den Fällen der außerordentlichen Kündigung, wie folgt geregelt. Ist ein Grundstück für ein oder mehrere Jahre verpachtet, so endet das Vertragsverhältnis nur dann, wenn es von einer Partei ein halbes Jahr vor Ablauf der Frist gekündigt worden ist; geschieht dies nicht, so tritt eine stillschweigende Verlängerung auf ein Jahr ein (§ 4105). Ist der Vertrag für unbestimmte Zeit eingegangen, so endet er, falls nichts anderes vereinbart ist, auf Grund einer jeder Partei freistehenden Kündigung, die nur zum Schlusse des ökonomischen Jahres zulässig ist und 6 Monate vorher ausgesprochen werden muß (§ 4104).

Nach den §§ 4075 und 1076 fällt die Verpflichtung des Pächters zur Zahlung des Pachtzinses ganz oder teilweise fort, wenn u. a. durch außerordentliche Ereignisse wie Überschwemmung, Hagel, Frost, Sturm, Feuer, Kriegsverheerung ein gänzlicher oder doch bedeutender Verlust an Früchten eingetreten ist, vorausgesetzt, daß der Pächter nicht ausdrücklich die Gefahr übernommen hat, der Verlust unabwendbar gewesen ist und nicht durch den reichlichen Ertrag der übrigen Jahre ausgeglichen wird.

Hiernach besitzt der Pächter im wesentlichen die gleiche Verfügungsgewalt über den Pachtbetrieb, die ihm das deutsche Recht zubilligt. Ein wirtschaftlicher Pachtschutz besteht in Livland und Kurland nicht.

9. Abschnitt: England.

In England[136]) ist von der gesamten landwirtschaftlich genutzten Fläche der weitaus größte Teil verpachtet. Nach Feststellungen, die im ersten Jahrzehnt des laufenden Jahrhunderts getroffen worden sind, entfällt auf das Pachtland über 80 vom Hundert der ganzen Kulturfläche.

Die Pacht landwirtschaftlicher Grundstücke ist in der Agricultural Holdings Act vom Jahre 1923 geregelt, die den Abschluß einer bereits im vorigen Jahrhundert begonnenen Pachtgesetzgebung darstellt.

Hiernach ist der Pächter berechtigt, das Grundstück in der Art zu bewirtschaften, die ihm zweckmäßig und erfolgversprechend erscheint. Dies gilt, vorausgesetzt, daß ausreichende Maßnahmen gegen eine Verschlechterung des Grundstücks getroffen werden, auch dann, wenn nach dem Ortsgebrauch oder den vertraglichen Vereinbarungen ein bestimmtes Wirtschaftssystem innezuhalten ist (sect. 39). Es ist jedoch zu beachten, daß der Pächter in jedem Falle im letzten Pachtjahre wieder zu dem Wirtschaftssystem zurückkehren muß, das durch Vertrag oder Ortsgebrauch vorgeschrieben ist (sect. 50), eine Ver-

[136]) Vgl. zum folgenden Wilke, Die Auseinandersetzung zwischen Pächter und Verpächter eines landwirtschaftlichen Grundstücks im englischen Recht.

pflichtung, deren Erfüllung in der Regel bereits die Art der Bewirtschaftung mehrere Jahre vor Ablauf des Pachtverhältnisses entscheidend bestimmt. Es erscheint angesichts dessen nicht angängig zu behaupten, dem englischen Pächter sei bei der Bewirtschaftung des Grundstücks eine größere Freiheit gewährt, als sie § 583 BGB dem deutschen Pächter zubilligt.

Die Dauer und Beendigung des Pachtverhältnisses sind, abgesehen von seiner Auflösung in besonderen Fällen, wie folgt geregelt. Ist der Vertrag für einen Zeitraum von mehr als einem Jahr aber weniger als zwei Jahren geschlossen, so endet er ohne weiteres mit dem Ablauf der Frist (sect. 23). Ist als Dauer ein Zeitraum von zwei Jahren oder mehr vorgesehen, so muß der Verpächter, wenn er mit dem Ablauf der Frist die Beendigung des Pachtverhältnisses erreichen will, im vorletzten Pachtjahre schriftlich kündigen. Ist die Kündigung unterblieben, so verlängert sich der Vertrag von Jahr zu Jahr. Ein dergestalt laufender Vertrag kann von jeder Partei unter Einhaltung einer bestimmten Frist mündlich gekündigt werden. Ist der Vertrag für unbestimmte Zeit eingegangen, so ist jede Partei befugt ihn nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen zu kündigen. Jedoch ist der Verpächter an der Ausübung dieses Rechts weitgehend gehindert. Denn er muß, macht er von seinem Kündigungsrecht Gebrauch, dem Pächter eine Entschädigung, die „compensation for disturbance" zahlen. Hiervon ist er grundsätzlich nur dann befreit, wenn er einen wichtigen Grund zur Kündigung besitzt und ihn in der Kündigungserklärung abgibt. Die wichtigen Gründe sind im Gesetz erschöpfend aufgezählt (sect. 12). Diese Regelung unterscheidet sich weitgehend von den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich. Sie ist bestrebt, der wirtschaftlichen Stellung des Pächters Rechnung zu tragen, indem sie bei auf bestimmte Zeit eingegangenen Verträgen durch den Zwang zur Abgabe einer Kündigung eine Verlängerung zu erreichen sucht und bei Verträgen mit unbestimmter Dauer die Auflösung durch den Verpächter erschwert. Sie entspricht im wesentlichen den Bestimmungen des Entwurfs zum Landpachtgesetz, denen sie ja als Vorbild gedient hat.

Die Pflicht des Verpächters zum Ersatz der vom Pächter vorgenommenen Verwendungen ist bereits seit langem ein wichtiger Gegenstand der englischen Pachtgesetzgebung. Die Agricultural Holdings Act von 1923 (sect. 12) bestimmt in dieser Hinsicht etwa folgendes: Kündigt bei einem für unbestimmte Zeit eingegangenen Vertrage der Verpächter, ohne einen wichtigen Grund zu besitzen oder ohne ihn in der Kündigungserklärung anzugeben, so muß er, wie bereits gesagt, dem Pächter grundsätzlich eine Entschädigung, die „compensation for disturbance" zahlen. Ihre Höhe ist gleich dem Jahresbetrage des Pachtzinses, jedoch steht es dem Pächter frei, einen höheren Schaden nachzuweisen. Voraussetzung für die Geltendmachung des Entschädigungsanspruches ist, daß der Pächter das Grundstück mit Rücksicht auf die Kündigung geräumt hat, daß ihm ein wenn auch geringer Schaden entstanden ist und daß er seine Absicht, eine Entschädigung zu fordern, dem Verpächter während einer bestimmten Zeit vor dem Ablauf des Pachtverhältnisses mitgeteilt hat. Die „compensation for disturbance" ist nicht eigentlich als ein Ersatz für Verwendungen gedacht, sie bezweckt vielmehr allgemein eine Entschädigung des Pächters, der in der Hoffnung auf eine längere Dauer des Vertrages Vermögensdispositionen getroffen hat. Unabhängig hiervon besteht jedoch ein weiterer Anspruch des Pächters, der ausschließlich den Ersatz des Wertes von Verbesserungen (improvements) zum Gegenstand hat (sect. 1). Auch seine Geltendmachung setzt voraus, daß der Pächter mit Rücksicht auf die Auflösung des Pachtverhältnisses durch Kündigung, Zeitablauf, Tod einer Partei usw. das Grundstück geräumt hat. Die Verbesserungen, auf die er sich erstreckt, sind im Gesetz einzeln aufgezählt. Sie zerfallen in drei Gruppen. Zu der ersten gehören die Errichtung, der Umbau

und die Erweiterung von Gebäuden, die Anlage von Weiden- und Hopfenpflanzungen sowie von Obstgärten, die Anlage und Verbesserung von Wegen, Brücken, Wasserläufen, Teichen und Brunnen, die Anlage von Stauwerken, Wehren, Deichen und Schleusen, die Urbarmachung von Ödland und anderes mehr. Hier ist für die Entstehung des Ersatzanspruches erforderlich, daß die Verbesserungen mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters vorgenommen worden sind. Die zweite Gruppe umfaßt Drainageanlagen. Bei ihnen ist der Ersatzanspruch an die Voraussetzung geknüpft, daß dem Verpächter vorher Mitteilung gemacht worden ist. Unter die dritte Gruppe fallen vornehmlich Bodenverbesserungen, die eine Erhöhung der Fruchtbarkeit herbeiführen sollen. Ihren Wert kann der Pächter grundsätzlich auch dann ersetzt verlangen, wenn weder eine vorherige Mitteilung an den Verpächter noch dessen Zustimmung vorliegt. Für alle drei Gruppen gilt, daß dem Pächter Ersatz des Wertes zu leisten ist, den die Verbesserungen für einen neueinziehenden Pächter haben würden. Soweit dieser Anspruch auf Ersatz der Verbesserungen versagt, sei es, weil die erforderliche Zustimmung des Verpächters fehlt, sei es, weil es sich um solche Verbesserungen handelt, die das Gesetz unberücksichtigt läßt, steht dem Pächter grundsätzlich ein Wegnahmerecht zu. Der Verpächter ist jedoch befugt, die hiervon betroffenen Anlagen gegen Ersatz desjenigen Wertes zu übernehmen, den sie für einen neueinziehenden Pächter haben würden. Schließlich sei noch darauf hingewiesen, daß neben all diesen Ansprüchen der Pächter, wenn er das Grundstück nicht gemäß dem im Vertrage vorgesehenen sondern nach einem besseren System bewirtschaftet hat, unter bestimmten Voraussetzungen befugt ist, Zahlung des Betrages zu verlangen, um den hierdurch der Wert des Grundstücks für einen neueinziehenden Pächter erhöht worden ist.

Während der vertragsmäßig vorgesehenen Dauer besteht keine Möglichkeit, gegen den Willen einer Partei den Pachtzins zu erhöhen oder herabzusetzen. Dagegen ist sowohl der Pächter wie auch der Verpächter befugt, die Festsetzung eines neuen Pachtzinses für die Zeit von dem Tage an zu verlangen, für den eine Kündigung erstmalig wirksam ausgesprochen werden kann (sect. 12). Die Bestimmung des neuen Pachtzinses erfolgt in einem gesetzlich geregelten Schiedsverfahrens, ist jedoch äußersten Falles nur alle zwei Jahre zulässig. Der Zweck dieser Regelung besteht darin, die Fortsetzung solcher Vertragsverhältnisse zu begünstigen, bei denen zu befürchten ist, daß eine Partei mit Rücksicht auf die ihr nicht angemessen erscheinende Höhe des Pachtzinses zur Kündigung schreiten wird. Eine Möglichkeit zur Abänderung des Pachtzinses und der sonstigen aus des Pachtverhältnis entspringenden Leistungen in der Art des § 594 c Abs. 1 des Entwurfs zum Landpachtgesetz ist dem englischen Recht fremd.

10. Abschnitt: Ergebnis.

Der hiermit abzuschließende Überblick bietet nach alledem folgendes Ergebnis.

Sieht man von den unwesentlichen Besonderheiten ab, die in jedem der vorstehend behandelten Länder der Regelung der Landpacht eigentümlich sind, sich vorwiegend aus der unterschiedlichen Entwicklung des Rechts erklären und hier ohne Belang sind, und läßt man weiterhin alle gesetzgeberischen Maßnahmen außer Betracht, die, aus der Not der Zeit geboren, keinerlei Ansprüche auf eine abschließende und endgültige Neugestaltung erheben, so ist auf der einen Seite festzustellen, daß die geltenden Gesetze fast überall dem Pächter nur die Verfügungsgewalt über den Pachtbetrieb zubilligen, die ihm das Bürgerliche Gesetzbuch für das Deutsche Reich einräumt und die ein Wirtschaften nach den Grundsätzen der unter-

nehmungsweisen Tätigkeit nicht gestattet. Eine Ausnahme bildet allein England, wo der Ersatz der vom Pächter vorgenommenen Verwendungen und die Dauer des Pachtverhältnisses eine Regelung erfahren haben, die in ihrer Tragweite den Bestimmungen des Entwurfs zum Landpachtgesetz sehr nahe kommt. Das Gleiche erhellt, wenn man sein Augenmerk den Reformbestrebungen zuwendet, die in zahlreichen Ländern in der Richtung auf eine Umgestaltung des landwirtschaftlichen Pachtrechts bestehen. Die Entwürfe, die hier vorliegen, wollen fast überall den geltenden Rechtszustand zumindest in seinen wesentlichen Zügen aufrechterhalten. Und wo, wie in Holland, beabsichtigt ist, bei der künftigen Regelung der Landpacht in höherem Maße als bisher auf die wirtschaftlichen Bedürfnisse des Pächters Rücksicht zu nehmen, handelt es sich um Maßnahmen, deren Ausmaß bei weitem nicht an die grundlegenden Neuerungen des deutschen Entwurfs heranreicht.

Auf der anderen Seite ist festzustellen, daß in keinem dieser Länder ein wirtschaftlicher Pachtschutz in der Art des § 594 c Abs. 1 des Entwurfs zum Landpachtgesetz besteht, auch ist nirgends beabsichtigt, eine Regelung dieser Gestalt zu schaffen. Allein der in Holland vorliegende Entwurf sieht Bestimmungen über die Möglichkeit zur Abänderung des Pachtzinses vor, die mit § 594 c Abs. 1 verglichen werden könnten. Wie aber bereits gesagt, will dieser Entwurf dem Pächter nicht die wirtschaftliche Unabhängigkeit geben, die der deutsche Pächter erhalten soll.

Eine Regelung in der Art des Entwurfs zum Landpachtgesetz, wonach einerseits der Pächter die Verfügungsgewalt über den Pachtbetrieb erhalten soll, die er braucht, um nach den Grundsätzen der unternehmungsweisen Tätigkeit zu wirtschaften, und andererseits es möglich sein wird, den Pachtzins und die sonstigen aus dem Pachtverhältnis entspringenden Leistungen wegen einer Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse anderweitig festzusetzen, ist nach alledem weder in Holland noch in England noch in einem anderen der vorstehend behandelten Länder zu finden.

LITERATUR

Aereboe: Allgemeine landwirtschaftliche Betriebslehre. Berlin, 1920.
Aereboe: Agrarpolitik. Berlin, 1928.
Almasi: Ungarn. In: Berichte über Landwirtschaft, Neue Folge, 15. Sonderheft, Das landwirtschaftliche Pachtrecht in den europäischen Ländern, Berlin 1929.
Bochmann: Lettland. In: Berichte über Landwirtschaft, Neue Folge, 15. Sonderheft, Das landwirtschaftliche Pachtrecht in den europäischen Ländern, Berlin, 1929.
Boehmer: Die Inventarpacht. In: Richter, Das landwirtschaftliche Inventar, Berlin, 1922.
Bollert: Das Pachtwesen in Holland. In: Berichte über Landwirtschaft, Neue Folge, 16. Sonderheft, Das landwirtschaftliche Pachtrecht in den europäischen Ländern, Berlin, 1930.
Brentano: Agrarpolitik. Stuttgart und Berlin, 1925.
Buchenberger: Agrarwesen und Agrarpolitik. In: Lehr- und Handbuch der politischen Ökonomie von Wagner, Leipzig, 1892.
Büttner: Das schweizerische Pachtrecht. In: Berichte über Landwirtschaft, Neue Folge, 16. Sonderheft, Das landwirtschaftliche Pachtrecht in den europäischen Ländern, Berlin, 1930.
Cosack: Lehrbuch des Deutschen Bürgerlichen Rechts. Jena, 1898.
Crisolli: Reform der Landpacht. Berlin, 1930.
Czyhlarz: Lehrbuch der Institutionen des Römischen Rechts. Wien und Leipzig, 1919.
Der landwirtschaftliche Pachtbetrieb. Zeitschrift der Reichsarbeitsgemeinschaft landwirtschaftlicher Pachtbetriebe, Berlin.
Der Verpächter. Zeitschrift für Land und Recht, herausgegeben vom Reichsschutzbund landwirtschaftlicher Verpächter und Grundeigentümer e. V., Berlin.
Dernburg: Das bürgerliche Recht des Deutschen Reichs und Preußens. Halle, 1899/1902.
Dietze: Überblick über das Pachtrecht in Europa. In: Berichte über Landwirtschaft, Neue Folge, 24. Sonderheft, Das landwirtschaftliche Pachtrecht in den europäischen Ländern, Berlin, 1930.
Dietze und Heuschert: Die Gutspacht in Vorpommern. In: Berichte über Landwirtschaft, Neue Folge, 24. Sonderheft, Das landwirtschaftliche Pachtrecht in den europäischen Ländern, Berlin, 1930.
Dietze und Krause: Die Pachtverhältnisse in Thüringen. In Berichte über Landwirtschaft, Neue Folge, 17.. Sonderheft, Das landwirtschaftliche Pachtrecht in den europäischen Ländern, Berlin, 1930.
Düringer: Gutachten betreffend das Gutsinventar bei der Verpachtung landwirtschaftlicher Güter. In: Richter, Das landwirtschaftliche Inventar, Berlin, 1922.
Endemann: Die Inventarfrage. Drucksache 7 des Reichsschutzbundes landwirtschaftlicher Verpächter und Grundeigentümer. Hildesheim, 1921.
Endemann: Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts. Berlin, 1903.
Enneccerus, Kipp und Wolff: Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts. Marburg, 1913/1914/1919.

Fuchs: Deutsche Agrarpolitik vor und nach dem Kriege. Stuttgart, 1927.
Goltz: Handbuch der landwirtschaftlichen Betriebslehre. Berlin, 1886.
Goltz: Vorlesungen über Agrarwesen und Agrarpolitik. Jena, 1899.
Hawlitzky: Polen. In: Berichte über Landwirtschaft, Neue Folge, 15. Sonderheft, Das landwirtschaftliche Pachtrecht in den europäischen Ländern, Berlin, 1929.
Hedemann: Schuldrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches. Berlin und Leipzig, 1921.
Hoffmann: Wirtschaftslehre der kaufmännischen Unternehmung, Betriebswirtschaftslehre. Leipzig, 1932.
Krückmann: Die Inventarpacht mit Schätzungspreis oder Kaufpreis und der Valutasturz. Drucksache 11 des Reichsschutzbundes landwirtschaftlicher Verpächter und Grundeigentümer. Detmold, 1921.
Leitner: Wirtschaftslehre der Unternehmung. Berlin und Leipzig, 1926.
Leonhardt: Die Bewertung des landwirtschaftlichen Pachtinventars bei der Rückgabe. Drucksache 8 des Reichsschutzbundes landwirtschaftlicher Verpächter und Grundeigentümer. Detmold, 1921.
Liefmann: Die Unternehmungsformen und ihre Zusammenschlüsse. Stuttgart, 1928.
Liefmann: Grundsätze der Volkswirtschaftslehre. Stuttgart und Berlin, 1917.
Liefmann: Zur Lehre von der Unternehmung. In: Die private Unternehmung und ihre Betätigungsformen. 1. Heft, Mannheim, Berlin und Leipzig, 1914.
Mangoldt: Volkswirtschaftslehre. Stuttgart, 1868.
Menger: Grundsätze der Volkswirtschaftslehre. Wien und Leipzig, 1923.
Motive zu dem Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich. Amtliche Ausgabe. Berlin und Leipzig, 1888.
Nicklisch: Die Betriebswirtschaft. Stuttgart, 1932.
Oertmann: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch und seinen Nebengesetzen. Berlin, 1910.
Oertmann: Rechtsgutachten über die landwirtschaftliche Inventarfrage. Drucksache 20 des Reichsschutzbundes landwirtschaftlicher Verpächter und Grundeigentümer. Berlin, Paul Parey.
Passow: Betrieb, Unternehmung, Konzern. In: Beiträge zur Lehre von den Unternehmungen, Heft 11, Jena 1925.
Philippovich: Grundriß der Politischen Ökonomie. Tübingen, 1920.
Planck: Bürgerliches Gesetzbuch. Berlin, 1907.
Ponfick und Wenzel: Reichspachtschutz. Berlin, 1925.
Protokolle der Kommission für die zweite Lesung des Entwurfs des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Berlin, 1897.
Raupach: Tschechoslovakei. In: Berichte über Landwirtschaft, Neue Folge, 15. Sonderheft, Das landwirtschaftliche Pachtrecht in den europäischen Ländern, Berlin, 1929.
Reichsgerichtsräte: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Berlin und Leipzig, 1928.
Reichsjustizministerium, Reichsministerium für Ernährung und Landwirtschaft, Reichsarbeitsministerium: Begründung zum Entwurf eines Gesetzes über die Pacht landwirtschaftlicher Grundstücke (Landpachtgesetz).
Richter: Das landwirtschaftliche Inventar. Berlin, 1922.
Rogge: Das Parzellenpachtproblem. In: Berichte über Landwirtschaft, Neue Folge, 17. Sonderheft, Das landwirtschaftlich Pachtrecht in den europäischen Ländern, Berlin, 1930.

Roscher: System der Volkswirtschaftslehre.
Band 1: Grundlagen der Nationalökonomik.
Band 2: Nationalökonomik des Ackerbaues.
Stuttgart und Tübingen, 1854.
Schiff: Die Reform des landwirtschaftlichen Pachtrechts in Österreich. In: Berichte über Landwirtschaft, Neue Folge. 16. Sonderheft, Das landwirtschaftliche Pachtrecht in den europäischen Ländern, Berlin, 1929.
Schmidt: Das deutsche landwirtschaftliche Pachtrecht. In: Berichte über Landwirtschaft, Neue Folge, 24. Sonderheft, Das landwirtschaftliche Pachtrecht in den europäischen Ländern, Berlin, 1930.
Schmitz: Das Recht der Pacht landwirtschaftlicher Grundstücke in Frankreich. In: Berichte über Landwirtschaft, Neue Folge, 16. Sonderheft, Das landwirtschaftliche Pachtrecht in den europäischen Ländern, Berlin, 1930.
Schmoller: Grundriß der allgemeinen Volkswirtschaftslehre. 1900, 1904.
Schönberg: Handbuch der Politischen Ökonomie. Tübingen, 1882.
Schullern-Schrattenhofen: Agrarpolitik. Jena, 1924.
Settegast: Die Landwirtschaft und ihr Betrieb. Breslau, 1875.
Skalweit: Agrarpolitik. Berlin, 1924.
Staudinger: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. München, Berlin und Leipzig. 9. Auflage.
Strakosch: Das Agrarproblem im neuen Europa. Berlin, 1930.
Soergel: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Stuttgart, 4. Auflage.
Sohm: Institutionen. München und Leipzig, 1919.
Sombart: Der moderne Kapitalismus. Band 1 bis 3. 1916, 1917, 1927.
Thaer: Grundsätze der rationellen Landwirtschaft. Berlin, 1880.
Thaer: System der Landwirtschaft. Berlin, 1877.
Wagemann und Marwitz: Die Preußische Pachtschutzordnung vom 19. September 1927. Berlin, 1928.
Wagner: Allgemeine oder Theoretische Volkswirtschaftslehre. In: Handbuch der Politischen Ökonomie von Wagner und Nasse. Leipzig, 1879.
Warneyer: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Tübingen 2. Auflage.
Wilke: Die Auseinandersetzung zwischen Pächter und Verpächter eines landwirtschaftlichen Grundstücks im englischen Recht. In: Berichte über Landwirtschaft, Neue Folge, 16. Sonderheft, Das landwirtschaftliche Pachtrecht in den europäischen Ländern, Berlin, 1930.
Zastrow: Die landwirtschaftliche Pacht. In: Berichte über Landwirtschaft, Neue Folge, 24. Sonderheft, Das landwirtschaftliche Pachtrecht in den europäischen Ländern, Berlin, 1930.

LEBENSLAUF

Der Verfasser wurde am 18. März 1903 in Halle als Sohn des Kaufmanns Arthur Grimm und seiner Ehefrau Marie geboren. Er besuchte in seiner Heimatstadt das Reformrealgymnasium und bestand 1921 die Reifeprüfung. Sodann widmete er sich an der Universität Halle dem Studium der Rechtswissenschaft und Volkswirtschaftslehre. Er hörte insbesondere bei den Professoren Herren Dr. Boehmer, Dr. Raape, Dr. Fleischmann, Dr. von Gierke, Dr. Langheineken und Dr. Bilfinger. Im Jahre 1927 legte er am Oberlandesgericht Naumburg die erste juristische Staatsprüfung und 1931 in Berlin das Assessorexamen ab. Seit Anfang des Jahres 1933 ist er als Rechtsanwalt in Halle tätig.

Bei der Abfassung der vorliegenden Arbeit ist er in dankenswerter Weise von dem Referenten Herrn Professor Dr. Boehmer und dem Korreferenten Professor Dr. Schmaltz mit Ratschlägen unterstützt worden.

Eduard Klinz Buchdruck-Werkstätten Halle (Saale), Dölauer Straße 14
Spezialdruckerei für wissenschaftliche Werke und Dissertationen